

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA – I vendita

Gestore della vendita: Edicom Finance srl

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it

Custode: Clara Sterli

* * * * *

La sottoscritta Clara Sterli, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 29 aprile 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

avvisa

che il giorno 14 novembre 2025, alle ore 11,00, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico ed alla quale si rinvia.

LOTTO 1**Piena Proprietà per 1/1****In Comune di Brescia, Contrada del Mangano n. 5**

Trattasi ex perizia di negozio di mq. 70 con cortiletto di mq. 37 dal quale si accede a due vani adibiti a magazzino di complessivi mq. 40,75, dotato di bagno e antibagno, posto al piano terra di un edificio di antica edificazione al quale si accede sia direttamente dalla contrada del Mangano che dal vano scala comune condominiale. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo. L'intero mappale ha subito un intervento edilizio di ristrutturazione nel 2001; è in buono stato di conservazione e manutenzione a meno di alcune porzioni di pareti che presentano degrado da infiltrazioni.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati Comune di Brescia Sez. Cens. CAI

Foglio 6, mappale 2548, sub. 11, cat. C/1, classe 10, piano T, mq 69, R.C.Euro 2.558,63

Il tutto come pervenuto all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

- Atto di conferimento in società del 30.01.2014 rep. n. 25011/11026 Notaio Giancarlo Camardella in Manerbio (Bs) trascritto in data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032. A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 18134/2596 del 26.04.2024 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia del 26.03.2024 emessa dal Tribunale di Brescia n. rep. 2467.

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile è stato edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 e ristrutturato nel 2001 ed è interessato dalle pratiche edilizie e dai titoli autorizzativi indicati a pag. 9 della perizia.

Il Perito, a seguito delle verifiche svolte, dichiara a pag. 9 dell'elaborato tecnico **la regolarità edilizio - urbanistica** della costruzione oggetto della presente vendita e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il predetto dichiara altresì a pag. 10 della perizia **la regolarità catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Stato di occupazione dell'immobile:

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione **scadente in data 27.02.2031**.

Spese e oneri condominiali:

Dalla CTU risultano oneri condominiali indicati a pagina 11 della perizia.

Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ad IVA.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

Prezzo Base	Euro	80.640,00
Offerta Minima	Euro	60.480,00
Rilancio minimo di gara	Euro	1.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali)

LOTTO 2

Piena Proprietà per 1/1

In Comune di Calcinato Loc. Ponte San Marco, via Statale 11 n. 143/ E

Appartamento bilocale di mq. 51 con autorimessa di mq. 15, cantina, balcone e terrazza, posto al primo e ultimo piano di una palazzina di 10 unità, composto da soggiorno/cottura, piccolo disimpegno notte da cui si accede a bagno e camera. E' dotato di un balcone lungo tutto il fronte strada ad est, su soggiorno e camera. Dal vano scala comune si accede ad un grande terrazzo/solarium sulla copertura piana e ad una cantinetta al piano interrato. Riscaldamento autonomo, pavimento in parquet porte in legno, serramenti con doppi vetri. Cantinetta di mq 4,5 e altezza mt. 2,43 al piano interrato, con porta in metallo e pavimento in battuto di cemento. Autorimessa al piano interrato di mq. 15 e altezza mt 2,60 con basculante in metallo. Il corsello di manovra comune al piano interrato presenta significative infiltrazioni. La parte del vano scala comune in un punto presenta significative infiltrazioni e necessitano entrambe di un intervento. La terrazza di mq 47,38, posta sulla copertura piana dell'immobile, ha pavimento in quadrotti di cemento e ringhiera in legno degradata.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati - Comune di Calcinato - Sez. Cens. NCT

Foglio 5, Mappale 608, sub. 7, cat. A/2, classe 5, vani 3, piani S1-1-2 R.C. Euro 193,67

Foglio 5, Mappale 608, sub.18, cat. C/6, classe 5, mq 14, piano S1 R.C. Euro 31,09

Il tutto come pervenuto all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

- Atto di conferimento in società del 30.01.2014 rep. n. 25011/11026 Notaio Giancarlo Camardella in Manerbio (Bs) trascritto in data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032. A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 18134/2596 del 26.04.2024 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia del 26.03.2024 emessa dal Tribunale di Brescia n. rep. 2467.

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile è stato edificato in epoca successiva all'1 settembre 1967 ed è interessato dalle pratiche edilizie e dai titoli autorizzativi indicati a pag. 13 della perizia.

Il Perito, a seguito delle verifiche svolte, dichiara a pag. 14 dell'elaborato tecnico la **regolarità edilizio - urbanistica** della costruzione oggetto della presente vendita e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il predetto dichiara altresì a pag. 14 della perizia la **regolarità catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Stato di occupazione dell'immobile:

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione **scadente in data 31.1.2028.**

Spese e oneri condominiali:

Dalla CTU risultano oneri condominiali indicati a pagina 15 della perizia.

Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

Prezzo Base Euro **76.390,00**

Offerta Minima Euro **57.293,00**

Rilancio minimo di gara Euro **1.000,00**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

LOTTO 3

Piena Proprietà per 1/1

In Comune di Calcinato Loc. Ponte San Marco, via Statale 11 n. 143/ C

Appartamento trilocale di mq. 65,33 con cantina e balconi posto al primo e ultimo piano di una palazzina di 10 unità composto da soggiorno/cottura, piccolo disimpegno notte da cui si accede a bagno e a due camere. E' dotato di due balconi lungo tutto il fronte strada ad est, ad ovest e parzialmente a sud, su soggiorno e camera. Dal vano scala comune si accede ad una cantinetta al piano interrato. Riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma, pavimento in parquet, porte in legno, serramenti con doppi vetri, porta ingresso blindata. E' presente impianto di climatizzazione estiva. Altezza interna mt.2,70. Cantinetta di mq 4,5 e altezza mt. 2,43 al piano interrato con porta in metallo e pavimento in battuto di cemento.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati - Comune di Calcinato - Sez. Cens. NCT

Foglio 5, Mappale 608, sub. 31, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, piani S1-1 R.C. Euro 290,51

Il tutto come pervenuto all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

- Atto in conferimento in società del 30.1.20214 rep. n. 25011/11026 Notaio Giancarlo Camardella in Manerbio (Bs) trascritto in data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032. A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 18134/2596 del 26.04.2024 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia del 26.03.2024 emessa dal Tribunale di Brescia n. rep. 2467.

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile è stato edificato in epoca successiva all'1 settembre 1967 ed è interessato dalle pratiche edilizie e dai titoli autorizzativi indicati a pag. 18 della perizia.

Il Perito, a seguito delle verifiche svolte, dichiara a pag. 18 dell'elaborato tecnico **la regolarità edilizio - urbanistica** della costruzione oggetto della presente vendita e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il predetto dichiara altresì a pag. 19 della perizia **la regolarità catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile è libero essendo pervenuta disdetta del contratto di locazione indicato in perizia successivamente al deposito dell'elaborato peritale.

Spese e oneri condominiali:

Dalla CTU risultano oneri condominiali indicati a pagina 20 della perizia.

Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Prezzo Base Euro **71.040,00**

Offerta Minima Euro **53.280,00**

Rilancio minimo di gara Euro **1.000,00**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali)

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

LOTTO 4

Piena Proprietà per 1/1

In Comune di Calcinato Loc. Ponte San Marco, via Statale 11 n. 143/ E

Appartamento trilocale di mq. 64,00 con cantina, balconi e terrazza posto al primo e ultimo piano di una palazzina di 10 unità composto da soggiorno/cottura, piccolo disimpegno notte da cui si accede a bagno e a due camere. E' dotato di un balcone lungo tutto il fronte strada ad est, sul soggiorno. Dal vano scala comune si accede ad un grande terrazzo/solarium sulla copertura piana e ad una cantinetta al piano interrato. Caldaia autonoma e riscaldamento a pavimento, pavimento in parquet, porte in legno, serramenti con doppi vetri, porta ingresso blindata. E' presente impianto di climatizzazione estiva. Altezza alloggio mt. 2,70. Cantinetta di mq 4,10 e altezza mt. 2,43 al piano interrato, con porta in metallo e pavimento in battuto di cemento. La parte del vano scala comune in un punto presenta significative infiltrazioni e necessita di un intervento. La terrazza di mq 64,14, posta su copertura piana dell'immobile, ha pavimento in quadrotti di cemento e ringhiera in legno degradata.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati - Comune di Calcinato - Sez. Cens. NCT

Foglio 5, Mappale 608, sub. 8, cat. A/2, classe 5, vani 4, piani S1-1-2 R.C. Euro 258,23

Il tutto come pervenuto all'esecutata in forza dei seguenti titoli:

- Atto di conferimento in società del 30.01.2014 rep. n. 25011/11026 Notaio Giancarlo Camardella in Manerbio (Bs) trascritto in data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032. A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 18134/2596 del 26.04.2024 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia del 26.03.2024 emessa dal Tribunale di Brescia n. rep. 2467.

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile è stato edificato in epoca successiva all'1 settembre 1967 ed è interessato dalle pratiche edilizie e dai titoli autorizzativi indicati a pag. 22 della perizia.

Il Perito, a seguito delle verifiche svolte, dichiara a pag. 23 dell'elaborato tecnico **la regolarità edilizio - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il predetto dichiara altresì a pag. 23 della perizia **la regolarità catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Stato di occupazione dell'immobile:

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione **scadente in data 31.07.2026.**

Spese e oneri condominiali:

Dalla CTU risultano oneri condominiali indicati a pagina 24 della perizia.

Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

Prezzo Base	Euro	72.163,00
Offerta Minima	Euro	54.123,00
Rilancio minimo di gara	Euro	1.000,00

Caucione: Non inferiore al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del giorno 13 novembre 2025

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali. Non saranno altresì accettate cauzioni con importi decimali: si invitano pertanto gli offerenti ad arrotondare opportunamente in eccesso la cifra versata a titolo di cauzione.

Si precisa che per tutti i lotti le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 4/10/2024, come indicato nella documentazione ex art.567 c.p.c.. Rimane, pertanto, a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- b) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- d) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- e) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.
- f) Se detti immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ove ne venga fatta richiesta al medesimo da parte dell'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., e le spese per detta liberazione verranno poste a carico della procedura.
- g) Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- h) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- i) L'immobile non è dotato dell'attestato di certificazione energetica.
- l) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art.579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n.32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 13 novembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; **si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato;** se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 366/2024 IBAN IT11V0569654470000002781X55**, Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 366/2024 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

ATTENZIONE: il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.garavirtuale.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni dal 14 novembre 2025 e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate **più offerte**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine improrogabile (che non potrà essere superiore a

120 giorni) espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

E' data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * * * *

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, quest'ultimo se non espressamente richiesto dall'aggiudicatario.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tramite mail c.sterli@studiobnc.it.

Brescia, 5 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Clara Sterli

