

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 44/2026

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simonetta Bruno
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Viviana Rapisarda
P.zza G. Matteotti n. 2/D - 24067 SARNICO (BG) - Tel e fax 035926025
PEC: viviana.rapisarda@bergamo.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 44/2026 R.G.E.
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Gestore della vendita: Edicom Finance s.r.l.
Portale del Gestore: www.garavirtuale.it

Il Professionista Delegato Avv. Viviana Rapisarda

VISTA

L'ordinanza in data 08.07.2026 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che a partire dalle ore 12:00 del giorno **26.11.2026** e fino alle ore 12:00 del giorno **03.12.2026**, si procederà **alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

Il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 25.11.2026** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato suddiviso dal Giudice dell'Esecuzione, sulla base delle risultanze della Consulenza Tecnica d'Ufficio, in n. 7 lotti distinti,

individuati in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, senza necessità di frazionamenti.

Resta fermo quanto evidenziato dal C.T.U. in ordine alla necessità, in sede di utilizzo dei fondi, di procedere alla definizione dei confini dei terreni, attualmente coltivati in maniera indivisa, e all'eventuale costituzione di servitù di accesso e/o di regolamentazione dell'irrigazione, nonché alla possibile esistenza di ulteriori vincoli derivanti da atti non acquisibili nell'ambito della presente procedura.

Di seguito si riporta la descrizione dei singoli lotti, come individuati sulla base della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

LOTTO N. 1

➤ Ubicazione dell'immobile

Il terreno ad uso agricolo è ubicato nel Comune di Remedello (BS) ed è catastalmente così identificato:
- CT, Foglio 22, part. 90: Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25.

Il terreno confina a nord con strada consortile particella 92 del foglio 22 e particella 91 del foglio 22, proseguendo in senso orario con un fosso oltre il quale insistono le particelle 89 e 88 del medesimo foglio e, infine, nuovamente con la strada consortile.

➤ Diritti oggetto di vendita

Quota del 100% della piena proprietà del terreno ad uso agricolo di seguito descritto.

➤ Descrizione dell'immobile

Il lotto, come meglio descritto in perizia, alla quale si rimanda, è costituito da un terreno agricolo di qualità seminativo, classe 1, avente una superficie catastale complessiva di **Are 95, Centiare 90** (0,9590 ha).

Il C.T.U. ha ritenuto la superficie commerciale coincidente con quella catastale.

Il terreno risulta attualmente coltivato a frumento ed è irrigato per scorrimento mediante turbina che attinge l'acqua da un fosso gestito dal Consorzio di Bonifica del Chiese, con sede in Calcinato (BS).

Il fondo gode di accesso diretto dalla strada consortile.

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), in data 20 gennaio 1987, repertorio n. 38752, raccolta n. 14896, con il quale il bene (unitamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva) veniva acquistato dall'esecutato per la nuda proprietà in regime di separazione dei beni, mentre il diritto di usufrutto veniva riservato, in ragione di un mezzo ciascuno, a due usufruttuari;
- atto a rogito del Notaio Claudio Mor, repertorio n. 49137, raccolta n. 14.402, del 1° ottobre 2021, avente ad oggetto la rinuncia di uno degli usufruttuari alla propria quota di usufrutto, con conseguente consolidazione della relativa quota di piena proprietà in capo all'esecutato;
- successiva estinzione della residua quota di usufrutto per effetto del decesso dell'altra usufruttuaria, avvenuta in data 25 gennaio 2019, con conseguente consolidazione della piena proprietà in capo all'esecutato.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreno agricolo, non risultano planimetrie catastali.

➤ Stato occupazione dell'immobile

Come indicato nella relazione di stima, l'immobile è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055.

Il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprensiva anche di terreni estranei alla presente procedura esecutiva. La C.T.U. precisa che, allo stato, non è possibile determinare il canone riferibile al terreno costituente il presente lotto,

in quanto la relativa quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché delle modalità di vendita.

I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Come evidenziato nella relazione peritale e risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Remedello (BS), il terreno ricade in area agricola produttiva– Zona E1, con una porzione gravata dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (R.I.M.).

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri risulta la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

Il C.T.U. precisa, inoltre, che non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile acquisita agli atti.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

Il terreno ricade in zona agricola produttiva – Zona E1 secondo il CDU rilasciato dal Comune di Remedello (BS).

Una porzione del fondo è gravata da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (RIM).

Dalla relazione di stima non risultano irregolarità edilizie da segnalare, trattandosi di terreno agricolo privo di manufatti. La C.T.U. precisa che, in quanto terreno agricolo, non esistono planimetrie catastali da analizzare.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima, trattandosi di terreno agricolo privo di fabbricati, non sono presenti spese condominiali.

Sono invece dovuti gli oneri consortili relativi al servizio irriguo gestito dal Consorzio di Bonifica del Chiese.

Il C.T.U. riferisce che il canone irriguo per l'anno 2026 è pari a € 158,50/ha, e precisa che tali oneri risultano tuttora intestati nei ruoli consortili al precedente usufruttuario, il cui diritto si è estinto per effetto della rinuncia del 01/10/2021.

Con riferimento agli arretrati consortili, il Consorzio di Bonifica del Chiese ha comunicato al perito, con nota del 5 giugno 2026, debiti pari ad € 1.469,93 per l'anno 2025 (€ 154,00/ha) e € 1.512,88 per l'anno 2026 (€ 158,50/ha). Tali importi, tuttavia, sono riferiti all'intero compendio irriguo ricompreso nella presente procedura esecutiva (precisamente alle particelle del Fg. 22, mappali 90, 129, 131, 132 e 133 e del Fg. 26, mappali 43 e 104 (questi ultimi costituenti i Lotti 1, 2, 3 e 4 della presente procedura), avente superficie complessiva di ettari 9,54.50, e non solo al presente lotto.

Non è pertanto possibile individuare, allo stato, la quota di oneri consortili imputabile esclusivamente al Lotto n. 1.

Gli eventuali oneri consortili maturati e non corrisposti saranno oggetto delle verifiche di competenza nell'ambito della presente procedura esecutiva.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **60.000,00=** (euro sessantamila/00), valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 45.000,00= (euro quarantacinquemila/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00= (euro mille/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * *

LOTTO N. 2

➤ Ubicazione dell'immobile

I terreni ad uso agricolo sono ubicati nel Comune di Remedello (BS) e sono catastalmente così identificati:

- **CT, Foglio 22, part. 129:** Terreno, qual. **Seminativo irriguo**, classe **1**, Ettari **1**, Are **9**, Centiare **70**, R.A. **€ 113,31**, R.D. **€ 120,68**;
- **CT, Foglio 22, part. 131:** Terreno, qual. **Seminativo irriguo**, classe **1**, Ettari **1**, Are **15**, Centiare **90**, R.A. **€ 119,71**, R.D. **€ 127,00**;
- **CT, Foglio 22, part. 132:** Terreno, qual. **Seminativo irriguo**, classe **1**, Are **49**, Centiare **20**, R.A. **€ 50,82**, R.D. **€ 54,12**.

I confini sono i seguenti:

- **Particella 129:** da nord, in senso orario, dugale con al di là foglio 22 particella 87, particella 130 del foglio 22, strada vicinale con al di là foglio 26 del medesimo Comune, foglio 22 particelle 128, 127 e 85, e quindi ancora dugale;
- **Particelle 131 e 132, in corpo unico:** da nord, in senso orario, dugale con al di là foglio 22 particella 87, particella 133 del foglio 22, strada vicinale con al di là foglio 26 del medesimo Comune, particella 130 del foglio 22, e ancora dugale.

Il C.T.U. ha precisato che non è possibile definire in loco i confini dei terreni che risultano uniti e attualmente coltivati a frumento unitamente alla particella 130 che, benché di proprietà dell'esecutato, è estranea al presente procedimento esecutivo.

Sarà onere dell'aggiudicatario rideterminare i confini anche in considerazione delle servitù che dovranno essere costituite, come meglio precisate a breve.

➤ Diritti oggetto di vendita

Quota del 100% della piena proprietà di tre terreni ad uso agricolo di seguito descritti.

➤ Descrizione dell'immobile

Il lotto, come meglio descritto in perizia, alla quale si rimanda, è costituito da tre terreni agricoli di qualità seminativi irrigui, aventi tutti classe 1, e identificati al Foglio 22 particella **129** di Ettari 1 Are 9 Centiare 70, particella **131** Ettari 1 Are 15 Centiare 90 e particella **132** Ettari 1 Are 49 Centiare 20.

Il C.T.U. ha ritenuto la superficie commerciale coincidente con quella catastale, pari complessivamente di 2,7480 (1,0970+1,1590+0,4920) ha.

I terreni risultano attualmente coltivati a frumento unitamente alla particella 130, estranea alla presente procedura esecutiva ma di proprietà dell'esecutato.

Quanto all'irrigazione, la perizia riferisce che essa avviene a scorrimento, partendo da ovest della particella 129 verso est, con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS); l'acqua scorre dalla particella 129, irriga la particella 130 (terreno non soggetto alla presente procedura) e quindi le particelle 131 e 132.

Per tale ragione, successivamente alla vendita, sarà onore dell'aggiudicatario provvedere a fare costituire le necessarie servitù di accesso e di irrigazione, e in particolare:

- la particella 129 dovrà essere gravata da servitù di passaggio a favore della particella 130 che non è oggetto di procedura esecutiva;
- la particella 131 avrà accesso dalla particella 132 che, pertanto, dovrà essere gravata da servitù di passaggio;
- dovrà essere garantita l'irrigabilità delle particelle 130 (estranea all'esecuzione), 131 e 132 mediante scorrimento dalla particella 129.

I terreni in oggetto sono pervenuti all'esecutato per la quota di piena proprietà in forza di titolo di provenienza derivante da atto di compravendita e dai successivi eventi modificativi del diritto reale (rinuncia all'usufrutto e consolidazione della piena proprietà), come risultanti dai seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), in data 20 gennaio 1987, repertorio n. 38752, raccolta n. 14896, con il quale il bene (unitamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva) veniva acquistato dall'esecutato per la nuda proprietà, mentre il diritto di usufrutto veniva riservato, in ragione di un mezzo ciascuno, a due usufruttuari;
- atto a rogito del Notaio Claudio Mor, repertorio n. 49137, raccolta n. 14.402, del 1° ottobre 2021, avente ad oggetto la rinuncia di uno degli usufruttuari alla propria quota di usufrutto, con conseguente consolidazione della relativa quota di piena proprietà in capo all'esecutato;
- successiva estinzione della residua quota di usufrutto per effetto del decesso dell'altra usufruttuaria, avvenuta in data 25 gennaio 2019, con conseguente consolidazione della piena proprietà in capo all'esecutato.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreni agricoli, non risultano planimetrie catastali.

➤ **Stato occupazione dell'immobile**

Come indicato nella relazione di stima e confermato dal Custode Giudiziario, il lotto è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055.

Il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprendente anche terreni estranei alla presente procedura esecutiva.

Come precisato dal C.T.U., allo stato non è possibile determinare il canone riferibile al singolo terreno oggetto del presente lotto, in quanto la sua quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché delle modalità di vendita, per lotti separati ovvero in un unico compendio.

I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

I terreni ricadono in zona agricola produttiva – Zona E1 secondo il CDU rilasciato dal Comune di Remedello (BS); parte dei fondi è gravata da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore, nonché da distanza di prima approssimazione elettrodotto 132 KV.

Dalla relazione di stima risulta che non sussistono irregolarità edilizie da segnalare, trattandosi di terreni agricoli privi di manufatti o fabbricati rurali.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Come evidenziato nella relazione peritale e risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni ricadono in area agricola produttiva – Zona E1; parte dei fondi è interessata da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (R.I.M.), mentre le particelle 129, 131 e 132 risultano altresì gravate da distanza di prima approssimazione da elettrodotto 132 KV.

La perizia precisa che, poiché i terreni 129-130-131-132 sono coltivati unitariamente, non è possibile affermare con certezza che l'elettrodotto sia posto integralmente sulla sola particella 130, sebbene tale circostanza risulti sostanzialmente confermata dal CDU, che per le particelle 129, 131 e 132 segnala soltanto il relativo vincolo di distanza.

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri risulta la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

Il C.T.U. precisa, inoltre, che non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile acquisita agli atti.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima, trattandosi di terreni agricoli privi di fabbricati, non sono presenti spese condominiali.

Sono invece dovuti gli oneri consortili relativi al servizio irriguo gestito dal Consorzio di Bonifica del Chiese.

Il C.T.U. riferisce che il canone irriguo per l'anno 2026 è pari a € 158,50/ha, e precisa che tali oneri risultano tuttora intestati nei ruoli consortili al precedente usufruttuario, il cui diritto si è estinto per effetto della rinuncia del 01/10/2021.

Con riferimento agli arretrati consortili, il Consorzio di Bonifica del Chiese ha comunicato al perito, con nota del 5 giugno 2026, debiti pari ad € 1.469,93 per l'anno 2025 (€ 154,00/ha) e € 1.512,88 per l'anno 2026 (€ 158,50/ha). Tali importi, tuttavia, sono riferiti all'intero compendio irriguo ricompreso nella presente procedura esecutiva (precisamente alle particelle del Fg. 22, mappali 90, 129, 131, 132 e 133 e del Fg. 26, mappali 43 e 104, questi ultimi costituenti i Lotti 1, 2, 3 e 4 della presente procedura), avente superficie complessiva di ettari 9,54.50, e non solo al presente lotto.

Non è pertanto possibile individuare, allo stato, la quota di oneri consortili imputabile esclusivamente al Lotto n. 2.

Gli eventuali oneri consortili maturati e non corrisposti saranno oggetto delle verifiche di competenza nell'ambito della presente procedura esecutiva.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **160.000,00=** (euro centosessantamila/00), valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare che è attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 120.000,00= (euro centoventimila/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 3.000,00= (euro tremila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * *

LOTTO N. 3

➤ Ubicazione dell'immobile

Il terreno ad uso agricolo è ubicato nel Comune di Remedello (BS) ed è catastalmente così identificato:
- CT, Foglio **22**, part. **133**: Terreno, qual. **Seminativo irriguo**, classe **1**, Ettari **1**, Are **50**, Centiare **80**, R.A. **€ 155,76**, R.D. **€ 165,89**.

I confini del terreno, come individuati dal C.T.U. sulla base degli estratti mappa catastali vigenti, sono i seguenti: da nord, in senso orario, particella 91 del foglio 22, particella 134 del foglio 22, strada vicinale con al di là foglio 26 del medesimo Comune, particella 132 del foglio 22 e, per chiudere, ancora particella 91 del foglio 22.

Come indicato anche nella perizia si rende necessario rideterminare i confini del terreno in quanto la particella 134 non è oggetto della procedura esecutiva.

➤ Diritti oggetto di vendita

Quota del 100% della piena proprietà del terreno ad uso agricolo di seguito descritto.

➤ Descrizione dell'immobile

Il lotto, come meglio descritto in perizia, è costituito da un terreno agricolo di qualità seminativo irriguo, classe 1, avente una superficie catastale complessiva di Ettari **1**, Are **50**, Centiare **80**.

Il C.T.U. ha ritenuto la superficie commerciale coincidente con quella catastale, pari a 1,5080 ha.

Il fondo è posto nelle immediate vicinanze del terreno di cui al lotto 1 (CT, Foglio **22**, part. **90**), con accesso diretto, attualmente coltivato a frumento unitamente alla particella 134, estranea al presente procedimento ma di proprietà dell'esecutato.

Il C.T.U. ha precisato che, ai fini dell'utilizzabilità del terreno dopo la vendita, sarà necessario ritracciare i confini, atteso che il fondo è attualmente coltivato unitamente alla particella 134.

Quanto all'irrigazione, la perizia riferisce che essa è garantita a scorrimento da fosso, senza necessità di utilizzo di turbina, mediante alzata della paratia, con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS).

Per tale ragione, sarà onere dell'aggiudicatario **ridefinire i confini e provvedere alla necessaria costituzione delle servitù di passaggio e di irrigazione**, e in particolare:

- la particella 133 dovrà essere gravata da servitù di passaggio e dalla servitù di irrigazione a favore della particella 134 che non è oggetto della procedura esecutiva;

Il terreno è pervenuto all'esecutato per la quota di piena proprietà in forza di titolo di provenienza derivante da atto di compravendita e dai successivi eventi modificativi del diritto reale (rinuncia all'usufrutto e consolidazione della piena proprietà), come risultanti dai seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), in data 20 gennaio 1987, repertorio n. 38752, raccolta n. 14896, con il quale il bene (unitamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva) veniva acquistato dall'esecutato per la nuda proprietà, mentre il diritto di usufrutto veniva riservato, in ragione di un mezzo ciascuno, a due usufruttuari;

- atto a rogito del Notaio Claudio Mor, repertorio n. 49137, raccolta n. 14.402, del 1° ottobre 2021, avente ad oggetto la rinuncia di uno degli usufruttuari alla propria quota di usufrutto, con conseguente consolidazione della relativa quota di piena proprietà in capo all'esecutato;
- successiva estinzione della residua quota di usufrutto per effetto del decesso dell'altra usufruttuaria, avvenuta in data 25 gennaio 2019, con conseguente consolidazione della piena proprietà in capo all'esecutato.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreno agricolo, non risultano planimetrie catastali.

➤ **Stato occupazione dell'immobile**

Come indicato nella relazione di stima, l'immobile è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055.

Il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprensiva anche di terreni estranei alla presente procedura esecutiva. La C.T.U. precisa che, allo stato, non è possibile determinare il canone riferibile al terreno costituente il presente lotto, in quanto la relativa quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché delle modalità di vendita.

I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

Il terreno ricade in zona agricola produttiva – Zona E1 secondo il CDU rilasciato dal Comune di Remedello (BS) ed è in parte interessato da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

Dalla relazione di stima risulta che non risultano irregolarità edilizie, trattandosi di terreno agricolo privo di manufatti o fabbricati rurali.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno ricade in area agricola produttiva – Zona E1 ed è in parte gravato da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (R.I.M.). Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri risulta la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

Il C.T.U. precisa, inoltre, che non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile acquisita agli atti.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima, trattandosi di terreno agricolo privo di fabbricati, non sono presenti spese condominiali.

Sono invece dovuti gli oneri consortili relativi al servizio irriguo gestito dal Consorzio di Bonifica del Chiese.

Il C.T.U. riferisce che il canone irriguo per l'anno 2026 è pari a € 158,50/ha, e precisa che tali oneri risultano tuttora intestati nei ruoli consortili al precedente usufruttuario, il cui diritto si è estinto per effetto della rinuncia del 01/10/2021.

Con riferimento agli arretrati consortili, il Consorzio di Bonifica del Chiese ha comunicato al perito, con nota del 5 giugno 2026, debiti pari ad € 1.469,93 per l'anno 2025 (€ 154,00/ha) e € 1.512,88 per l'anno 2026 (€ 158,50/ha). Tali importi, tuttavia, sono riferiti all'intero compendio irriguo ricompreso nella presente procedura esecutiva (precisamente alle particelle del Fg. 22, mappali 90, 129, 131, 132 e 133).

e del Fg. 26, mappali 43 e 104 (questi ultimi costituenti i Lotti 1, 2, 3 e 4 della presente procedura), avente superficie complessiva di ettari 9,54.50, e non solo al presente lotto.

Non è pertanto possibile individuare, allo stato, la quota di oneri consortili imputabile esclusivamente al Lotto n. 3.

Gli eventuali oneri consortili maturati e non corrisposti saranno oggetto delle verifiche di competenza nell'ambito della presente procedura esecutiva.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **85.000,00=** (euro ottantacinquemila/00), valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare che è attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 63.750,00= (euro sessantatremilasettecentocinquanta/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00= (euro duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * *

LOTTO N. 4

➤ **Ubicazione dell'immobile**

I terreni ad uso agricolo sono ubicati nel Comune di Remedello (BS) e sono catastalmente così identificati:

- **CT, Foglio 26, part. 23: Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81;**
- **CT, Foglio 26, part. 43: Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74;**
- **CT, Foglio 26, part. 104: Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58.**

I confini, come indicati dal C.T.U. sulla base degli estratti mappa catastali vigenti, sono i seguenti:

- **Particella 23:** da nord, in senso orario, foglio 22 del medesimo Comune, strada vicinale, particella 25 del foglio 26, particella 115 del foglio 26 e ancora foglio 22 del medesimo Comune;
- **Particelle 43 e 104, in corpo unico:** da nord, in senso orario, particella 24 del foglio 26, particella 105 del foglio 26, dugale con al di là particella 65 del foglio 26, dugale con al di là particelle 64 e 113 del foglio 26, e ancora particella 24 del foglio 26.

Il C.T.U. ha precisato che i confini tra le particelle 43 e 104 non sono più identificabili, ma che, essendo esse accorpate in un unico lotto, si può soprascedere alla relativa rideterminazione.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Quota del 100% della piena proprietà di tre terreni ad uso agricolo di seguito descritti.

➤ Descrizione dell'immobile

Il lotto, come meglio descritto nella relazione di stima, alla quale si rimanda, è costituito da un terreno censito catastalmente come bosco ceduo classe U (**fig. 26, part. 23**), avente una superficie catastale complessiva di **Are 21, Centiare 60**) e da due terreni agricoli di qualità seminativo irriguo (**fig. 26 part. 43 e part. 104**) classe 1, avente una superficie catastale complessiva rispettivamente di Ettari 1, **Are 94, Centiare 30** e Ettari 2, **Are 38, Centiare 70**).

La **particella 23**, per risultando catastalmente classificata come bosco ceduo, è descritta dal C.T.U. come un terreno attualmente tenuto a prato, posto a confine con la strada consortile e privo di disponibilità irrigua. Per estensione e conformazione, il C.T.U. ritiene che il fondo non sia concretamente utilizzabile a fini di coltivazione; l'esecutato ha inoltre dichiarato di aver provveduto all'estirpazione del bosco e di utilizzare il terreno quale area di manovra per i mezzi agricoli.

Le **particelle 43 e 104** rappresentano un unico corpo e consistono in due terreni agricoli di qualità seminativo irriguo, attualmente coltivati a frumento, con accesso mediante ponticelli posti sulla strada consortile.

Rispetto all'intero presente lotto il C.T.U. ha ritenuto la superficie commerciale coincidente con quella catastale, pari a 4,546 ha (0,2160+1,9430+2,3870).

L'irrigazione è garantita mediante sistema a scorrimento grazie alla presenza del canale a confine, gestito del Consorzio di Bonifica del Chiese, con sede in Calcinato (BS).

Entrambi i terreni ricadono, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, in **Area agricola produttiva – Zona E1**.

Il bosco ceduo (particella 23) ed il terreno di qualità seminativo irriguo (particella 43) in oggetto sono pervenuti all'esecutato per la quota di piena proprietà in forza dei seguenti titoli di provenienza.

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), in data 20 gennaio 1987, repertorio n. 38752, raccolta n. 14896, con il quale i beni, unitamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, venivano acquistati dall'esecutato per la nuda proprietà, mentre il diritto di usufrutto, in ragione di un mezzo ciascuno, veniva riservato, a due usufruttuari, entrambi in regime di separazione dei beni;
- atto a rogito del Notaio Claudio Mor, repertorio n. 49137, raccolta n. 14.402, del 1° ottobre 2021, avente ad oggetto la rinuncia di uno degli usufruttuari alla propria quota di usufrutto, con conseguente consolidazione della relativa quota di piena proprietà in capo all'esecutato;
- successiva estinzione della residua quota di usufrutto per effetto del decesso dell'altra usufruttuaria, avvenuta in data 25 gennaio 2019, con conseguente consolidazione della piena proprietà in capo all'esecutato.

Il terreno di qualità seminativo irriguo (particella 104) è pervenuto all'esecutato per la quota di piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), in data 13 aprile 1982, repertorio n. 29933, raccolta n. 12240, con il quale il bene veniva acquistato per la quota di 2/3 dall'esecutato e per la restante quota di 1/3 da un soggetto terzo, entrambi in regime di separazione dei beni;
- atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Battista Calini, in data 9 gennaio 1989, repertorio n. 508, raccolta n. 165, con il quale l'esecutato ha acquistato dal menzionato terzo, in regime di separazione dei beni, la residua quota di 1/3 della proprietà del terreno oggetto della presente procedura esecutiva, oltre ad altri terreni estranei alla procedura, divenendone così pieno proprietario.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreni agricoli, non risultano planimetrie catastali.

➤ Stato occupazione dell'immobile

Come indicato nella relazione di stima e confermato dal Custode Giudiziario, il lotto è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055.

Il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprendente anche terreni estranei alla presente procedura esecutiva.

Come precisato dal C.T.U., allo stato non è possibile determinare il canone riferibile al singolo terreno oggetto del presente lotto, in quanto la sua quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché delle modalità di vendita, per lotti separati ovvero in un unico compendio.

I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

la particella 23 è gravata da fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di Remedello Sotto) ed in parte da fascia di rispetto del R.I.M..

La particella 43 ricade in area agricola produttiva – Zona E1 ed è gravata in parte da fascia di rispetto del R.I.M., da distanza di prima approssimazione elettrodotto 132 KV, da fascia di rispetto cimiteriale e da vincolo relativo ad altri beni archeologici (reperti archeologici rinvenuti G.N.A.);

la particella 104 ricade in area agricola produttiva – Zona E1.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Come risulta dalla relazione peritale e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella 43 è parzialmente interessata da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (R.I.M.), dalla fascia di prima approssimazione dell'elettrodotto a 132 kV, dalla fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di Remedello Sotto) e dall'area di tutela relativa ad altri beni archeologici (reperti archeologici rinvenuti – G.N.A.), mentre il **mappale 23** ricade in area gravata dalla fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di Remedello Sotto) ed è inoltre parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (R.I.M.). Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri risulta la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

Il C.T.U. precisa, inoltre, che non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile acquisita agli atti.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima, trattandosi di un bosco ceduo e di terreni agricoli privi di fabbricati, non sono presenti spese condominiali.

In riferimento ai terreni agricoli di qualità seminativo irriguo di cui al Fg. 26 particelle 43 e 104 sono invece dovuti gli oneri consortili relativi al servizio irriguo gestito dal Consorzio di Bonifica del Chiese.

Il C.T.U. riferisce che il canone irriguo per l'anno 2026 è pari a € 158,50/ha, e precisa che tali oneri risultano tuttora intestati nei ruoli consortili al precedente usufruttuario, il cui diritto si è estinto per effetto della rinuncia del 01/10/2021.

Con riferimento agli arretrati consortili, il Consorzio di Bonifica del Chiese ha comunicato al perito, con nota del 5 giugno 2026, debiti pari ad € 1.469,93 per l'anno 2025 (€ 154,00/ha) e € 1.512,88 per l'anno 2026 (€ 158,50/ha). Tali importi, tuttavia, sono riferiti all'intero compendio irriguo ricompreso nella presente procedura esecutiva (precisamente alle particelle del Fg. 22, mappali 90, 129, 131, 132 e 133 e del Fg. 26, mappali 43 e 104 (questi ultimi costituenti i Lotti 1, 2, 3 e 4 della presente procedura), avente superficie complessiva di ettari 9,54.50, e non solo al presente lotto.

Non è pertanto possibile individuare, allo stato, la quota di oneri consortili imputabile esclusivamente al Lotto n. 4.

Gli eventuali oneri consortili maturati e non corrisposti saranno oggetto delle verifiche di competenza nell'ambito della presente procedura esecutiva.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **290.000,00=** (euro duecentonovantamila/00), valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare che è attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 217.500,00= (euro duecentodiciasettemilacinquecento/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 5.000,00= (euro cinquemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * *

LOTTO N. 5

➤ **Ubicazione dell'immobile**

I terreni ad uso agricolo sono ubicati nel Comune di Remedello (BS) e sono catastalmente così identificati:

- **CT, Foglio 26, part. 92:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **1**, Are **72**, Centiare **60**, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37;
- **CT, Foglio 26, part. 94:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **1**, Are **69**, Centiare **90**, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79;
- **CT, Foglio 26, part. 96:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **2**, Are **14**, Centiare **56**, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41;
- **CT, Foglio 26, part. 97:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **1**, Are **86**, Centiare **20**, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36.

I confini, come indicati dal C.T.U. sulla base degli estratti mappa catastali vigenti, sono i seguenti:

- **Particella 92:** da nord, in senso orario, particella 77 del foglio 26, particella 93 del foglio 26, strada, particella 91 del foglio 22, e di nuovo particella 77 del foglio 26;
- **Particelle 94-96-97 in corpo unico:** da nord, in senso orario, dugale con al di là particelle 77 e 64 del foglio 26, particella 98 del foglio 26, strada, particella 93 del foglio 22 e, per chiudere, dugale.

In relazione ai suddetti confini, il C.T.U. ha precisato che i confini tra le particelle 94, 96 e 97 non sono più materialmente identificabili; tuttavia, trattandosi di particelle accorpate in un unico lotto, ritiene che si possa soprassedere alla relativa rideterminazione. Ha invece evidenziato la necessità di rideterminare dei confini con le particelle 93 e 98, non comprese nella presente procedura esecutiva e di proprietà di terzi.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Quota del 100% della piena proprietà di quattro terreni ad uso agricolo di seguito descritti.

➤ **Descrizione dell'immobile**

Il lotto, come meglio descritto nella relazione di stima, alla quale si rimanda, è costituito da quattro terreni agricoli di qualità seminativo, e segnatamente identificati al foglio 26 particelle 92, 94, 96 e 97. Il C.T.U. ha ritenuto la superficie commerciale dell'intero lotto coincidente con quella catastale, pari a 2,4326 (0,7260+0,6990+0,1456+0,8620) ha.

I fondi sono attualmente coltivati a frumento, hanno accesso dalla strada consortile e risultano coltivati in continuità con terreni limitrofi.

In particolare, la particella 92 è unita di fatto alle particelle 94, 96, 97 e 93 (quest'ultima estranea alla presente procedura), mentre le particelle 94, 96 e 97 costituiscono un unico corpo coltivato.

Il C.T.U. precisa che i terreni sono **privi di autonoma dotazione irrigua**. L'attuale irrigazione mediante impianto a pioggia è infatti possibile esclusivamente perché i fondi sono utilizzati congiuntamente alle particelle **98, 99 e 100**, di proprietà dell'esecutato ma **estraneae alla presente procedura esecutiva**. Tale modalità di irrigazione non potrà pertanto essere considerata quale caratteristica dei beni oggetto di vendita e, conseguentemente, **i terreni dovranno essere considerati non irrigui**.

Come evidenziato dal C.T.U., sarà necessario procedere alla rideterminazione dei confini con le particelle 93 e 98, non comprese nella presente procedura esecutiva e di proprietà di terzi; i confini interni tra le particelle 94, 96 e 97 non sono invece più materialmente individuabili, ma tale circostanza non incide sulla vendita, in quanto le stesse costituiscono un unico lotto.

Come evidenziato nella relazione peritale e risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni ricadono in **Area agricola produttiva – Zona E1**.

I terreni oggetto del presente lotto sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Battista Calini, sede di Calvisano (BS), del 30 dicembre 1991, repertorio n. 13182, raccolta n. 2603.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreni agricoli, non risultano planimetrie catastali.

➤ **Stato occupazione dell'immobile**

Come indicato nella relazione di stima e confermato dal Custode Giudiziario, il lotto è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055.

Il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprendente anche terreni estranei alla presente procedura esecutiva.

Come precisato dal C.T.U., allo stato non è possibile determinare il canone riferibile al singolo terreno oggetto del presente lotto, in quanto la sua quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché delle modalità di vendita, per lotti separati ovvero in un unico compendio.

I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

I terreni ricadono in zona agricola produttiva – Zona E1.

Non risultano irregolarità edilizie, trattandosi di terreni agricoli privi di manufatti.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri risulta la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

➤ **Spese e oneri condominiali**

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti spese condominiali. La perizia non indica oneri consortili irrigui riferibili a questo lotto.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **115.000,00=** (euro centoquindicimila/00), valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare che è attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 86.250,00= (euro ottantaseimiladuecentocinquanta/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00= (euro duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * *

LOTTO N. 6

➤ **Ubicazione dell'immobile**

Il terreno ad uso agricolo è ubicato nel Comune di Remedello (BS) ed è catastalmente così identificato:

- **CT, Foglio 29, part. 22:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **3**, Are **71**, Centiare **90**, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84.

I confini del terreno, come individuati dal C.T.U. sulla base degli estratti mappa catastali vigenti, sono, da nord in senso orario: dugale con al di là foglio 27 particelle 59 e 30, particella 23 del foglio 29, particella 24 del foglio 29, strada Via per Asola e, per chiudere, dugale.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Quota del 100% della piena proprietà del terreno ad uso agricolo di seguito descritto.

➤ **Descrizione dell'immobile**

Il lotto, come meglio descritto in perizia, è costituito da un terreno agricolo di qualità seminativo, classe 3, avente una superficie catastale complessiva di **Are 71, Centiare 90**.

Il C.T.U. ha ritenuto la superficie commerciale coincidente con quella catastale, pari a 0,7190 ha.

Il terreno risulta attualmente coltivato a frumento ed è accessibile da Via per Asola.

La perizia evidenzia che sul terreno era stato previsto il posizionamento di un traliccio ENEL in forza di atto notarile di servitù stipulato dal Notaio Luigi Lechi, trascritto a Brescia il 04/01/1989 ai nn. 426 e 314 r.p.; tuttavia, nel corso del sopralluogo, il C.T.U. ha constatato l'assenza del traliccio sul fondo, rilevando che lo stesso risulta presente su particella di proprietà di terzi posta oltre la strada Via per Asola.

Il terreno è privo di acqua; secondo quanto dichiarato dall'esecutato, l'irrigazione avviene solo a pioggia dai terreni adiacenti di proprietà dell'esecutato o attingendo dal fosso confinante solo quando vi sia disponibilità d'acqua. Il C.T.U. conclude pertanto che, ai fini della vendita, il terreno deve essere considerato **non irriguo**.

Il terreno è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Dellapina, sede di Castiglione delle Stiviere (MN), del 18 febbraio 1977, repertorio n. 20796, raccolta n. 9063, con acquisto della nuda proprietà in capo all'esecutato e riserva di usufrutto in favore di un soggetto terzo; quest'ultimo ha poi rinunciato all'usufrutto con atto del Notaio Claudio Mor, repertorio n. 49137, raccolta n. 14.402, del 1° ottobre 2021, con conseguente consolidazione della piena proprietà in capo all'esecutato.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreno agricolo, non risultano planimetrie catastali.

➤ **Stato occupazione dell'immobile**

Come indicato nella relazione di stima e confermato dal Custode Giudiziario, il lotto è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055.

Il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprendente anche terreni estranei alla presente procedura esecutiva.

Come precisato dal C.T.U., allo stato non è possibile determinare il canone riferibile al singolo terreno oggetto del presente lotto, in quanto la sua quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché delle modalità di vendita, per lotti separati ovvero in un unico compendio.

I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

Il terreno ricade in zona agricola produttiva – Zona E1 ed è in parte interessato da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore, nonché da distanza di prima approssimazione dall'elettrodotto 132 KV.

Nella perizia non sono state riscontrate irregolarità edilizie, trattandosi di terreno agricolo privo di manufatti.

La scrivente evidenzia inoltre che il CTU ha rilevato l'esistenza dell'Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di elettrodotto gravante sul terreno identificato al punto 13 CT Foglio 29, Part. 22, rilevando, tuttavia, che in sede di sopralluogo e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), non è stata riscontrata la presenza del traliccio cui tale servitù risulterebbe riferita.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Dal CDU risulta che il fondo ricade in area agricola produttiva – Zona E1, gravata in parte da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (RIM) e da distanza di prima approssimazione elettrodotto 132 KV. Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri risulta la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

Come sopra rilevato il perito ha accertato l'esistenza di un atto di costituzione di servitù di elettrodotto a favore di ENEL Ente Nazionale per l'Energia elettrica gravante sul terreno in questione, senza rinvenire nel sopralluogo e nel CDU la presenza del traliccio.

Il C.T.U. precisa, inoltre, che non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile acquisita agli atti.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti spese condominiali.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **30.000,00=** (euro trentamila/00), valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare che è attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 22.250,00= (euro ventidue miladuecentocinquanta/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 500,00= (euro cinquecento/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * *

LOTTO N. 7

➤ **Ubicazione dell'immobile**

Trattasi di nr. 7 terreni ad uso agricolo ubicati nel Comune di Remedello (BS) catastalmente così identificati:

- **CT, Foglio 29, part. 76:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **3**, Are **11**, Centiare **50**, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61;
- **CT, Foglio 29, part. 77:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **1**, Are **17**, Centiare **90**, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10;
- **CT, Foglio 29, part. 78:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **3**, Are **84**, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90;
- **CT, Foglio 29, part. 96:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **3**, Are **47**, Centiare **80**, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80;
- **CT, Foglio 29, part. 97:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **3**, Ettari **1**, Are **90**, Centiare **20**, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43;
- **CT, Foglio 29, part. 102:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **1**, Are **39**, Centiare **10**, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36;
- **CT, Foglio 29, part. 103:** Terreno, **qual. Seminativo**, classe **3**, Ettari **2**, Are **15**, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01.

I confini, come indicati dal C.T.U. sulla base degli estratti mappa catastali vigenti, sono i seguenti:

- Particelle 76-77-78 in corpo unico: da nord, in senso orario, dugale con al di là particella 64 del foglio 29, particella 81 del foglio 29, particella 79 del foglio 29, particelle 96-95-94 del foglio 29, acque e ancora dugale;
- Particelle 96-97-102-103 in corpo unico: da nord, in senso orario, particelle 78-81-82-87-98-104-107 del foglio 29, altro Comune, acque, dugale con al di là particelle 94-95 del foglio 29, acque e, per chiudere particella 78 del foglio 29.

➤ Diritti oggetto di vendita

Quota del 100% della piena proprietà di sette terreni ad uso agricolo di seguito descritti.

➤ Descrizione dell'immobile

Il lotto è costituito da sette terreni agricoli di qualità seminativo, la cui superficie commerciale è stata ritenuta coincidente con quella catastale pari a 6,055 ha.

I terreni risultano attualmente coltivati unitariamente a frumento, tutti privi di autonomo impianto irriguo e, secondo quanto riferito dall'esecutato, l'irrigazione è attualmente garantita mediante acqua proveniente dai terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato stesso, ma estranei alla odierna procedura esecutiva, ovvero a pioggia attingendo ad acqua proveniente dal fosso limitrofo la cui disponibilità non è garantita.

Il C.T.U. conclude pertanto che, ai fini della vendita, i terreni devono essere considerati **non irrigui**.

Il perito evidenzia che gli accessi alle diverse particelle che compongono il lotto avvengono attraverso terreni di proprietà di terzi (per la cui individuazione si rimanda alla perizia tecnica), ovvero estranei alla presente esecuzione e pertanto rileva la necessità che l'aggiudicatario provveda alla costituzione delle servitù di passaggio a favore degli stessi, mentre quando l'accesso avviene attraverso i fondi ricompresi nel medesimo lotto la costituzione delle servitù di passaggio potrà avvenire in caso di eventuale futura separazione dei fondi, e segnatamente:

- l'accesso alla **particella 76** avviene attraverso le particelle 97-96 -78-77;
- l'accesso alla **particella 77** avviene attraverso le particelle 97-96-78;
- l'accesso alla **particella 78** avviene attraverso le particelle 97-96;
- l'accesso alle **particelle 102-103** avviene attraverso la particella 96;

I terreni in oggetto sono pervenuti all'esecutato per la quota di piena proprietà in forza dei seguenti atti:

- per le **particelle 76-77-78-96**, atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Rossi, sede di Asola (MN), del 11 dicembre 1993, repertorio n. 92667, fascicolo n. 10107;
- per le **particelle 97-102-103**, atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Rossi, sede di Asola (MN), del 11 dicembre 1993, repertorio n. 92670, fascicolo n. 10108.

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile agli atti. Trattandosi di terreni agricoli, non risultano planimetrie catastali.

➤ Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Il C.T.U. rileva che dai CDU risulta che tutti i terreni oggetto del presente lotto ricadono in area agricola produttiva – Zona E1; le **particelle 76 - 102** sono in parte gravate da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore, le **particelle 102 - 103** sono soggette in parte a confine amministrativo comunale.

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri la C.T.U. riporta che, dalla documentazione in atti e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 maggio 2026, gravano sul lotto l'ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2021 Notaio Claudio Mor (Reg. Part. 9020 – Reg. Gen. 51120), con successiva annotazione di restrizione di beni n. 1499 in data 11/03/2024 Reg. Part. 1499 Reg. Gen. 10321 – Rep. 12790/9403 del 27/02/2024, nonché il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2026 (Reg. Part. 4093 – Reg. Gen. 6071 Pubblico Ufficiale Unep Tribunale Rep. 204 del 19/01/2026).

Particolare rilievo assume il fatto che le **particelle 76, 97, 102 e 103** risultano gravate da vincolo di inedificabilità fino alla concorrenza di mq 50.730, derivante da atto di costituzione ai rogiti Notaio Claudio Mor reg. 48111/13649 del 25/03/2019 trascritto in data 15/04/2019, ai n. 10636/17086, a favore del Comune di Asola (MN).

Il C.T.U. precisa, inoltre, che non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile acquisita agli atti.

➤ Stato occupazione dell'immobile

Il lotto è attualmente locato a terzi in forza di contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, sottoscritto in data 15/05/2025, registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055; il contratto prevede un canone annuo complessivo di € 22.000,00 riferito ad una superficie di ettari 33.30.46, comprendente anche terreni estranei alla presente procedura esecutiva.

Non è possibile determinare il canone riferibile al singolo terreno oggetto del presente lotto, in quanto la sua quantificazione dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché delle modalità di vendita, per lotti separati ovvero in un unico compendio. I dati identificativi del conduttore e ogni ulteriore informazione relativa al rapporto di affitto sono disponibili presso il Custode Giudiziario o il Professionista Delegato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

I terreni ricadono in zona agricola produttiva – Zona E1 e, le particelle n. 76, 97, 102 e 103 sono gravate dal vincolo di inedificabilità sopra descritto (atto di costituzione ai rogiti Notaio Claudio Mor reg. 48111/13649 del 25/03/2019 trascritto in data 15/04/2019, ai n. 10636/17086, a favore del Comune di Asola (MN)).

I mappali 76, 102 sono gravati in parte da fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (RIM).

La particella 102 è gravata in parte da confine amministrativo comunale.

La relazione di stima non segnala irregolarità edilizie, trattandosi di terreni agricoli privi di manufatti.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti spese condominiali.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali sono aggiornate alla data del 12.05.2026 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro **285.000,00=** (euro duecentoottantacinquemila/00), quale stimato valore di realizzo in ambito forzoso per il compendio immobiliare che è attualmente locato a terzi.

OFFERTA MINIMA Euro 213.750,00= (euro duecentotredicimilasettecentocinquanta/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 5.000,00= (cinquemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT35U0538753470000004824152

* * * * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

c) 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.

d) 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.

e) 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. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

g) 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.

h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.

i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:

(1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del DM 32/2015. Se l'offerente è coniugato/unito civilmente ed è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge/unito civilmente. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/unito civilmente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

(2) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato con procura, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) il referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita: Per EDICOM all'indirizzo mail info.brescia@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.5369911.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge/dell'unito civilmente, nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/l'unione civile; se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio/unione civile; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno

dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la BPER S.p.A., filiale di Sarnico, IBAN: IT35U0538753470000004824152 intestato a "Proc. Es. R.G.E. 44/2026 Tribunale di Brescia", con causale: "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza.

- **NOTA:** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato). 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.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/15).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale www.garavirtuale.it (per Edicom). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it (per EDICOM), 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 03.12.2026.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore. Il Professionista Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente

sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal Professionista Delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 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, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- Il sottoscritto Delegato alla vendita, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 cpc comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2026 RGE TRIBUNALE DI BRESCIA" al seguente IBAN: **IT35U0538753470000004824152**;

Il bonifico, con causale "**versamento cauzione Lotto n.**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato. 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 € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2026 RGE TRIBUNALE DI BRESCIA"**.

È prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, 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. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: www.tribunale.brescia.giustizia.it. In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.Lgs. 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto.

Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico,

unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art. 2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs. 231/2007, nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art. 587 c.p.c.**, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, provveda a pagare al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate al Professionista Delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode Giudiziario Avv. Viviana Rapisarda, con studio in P.zza Matteotti, 2/D – 24067 SARNICO (BG), Tel. 035.926025; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

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.

PUBBLICITA', INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrano i

presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it; altre forme di pubblicità aggiuntiva previste in ordinanza di delega: nessuna.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Tel.: 035.926025- Mail: info@slrapisarda.it

Sarnico, lì 14 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Viviana Rapisarda

