

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 47/2025- G.E. dott. A. PERNIGOTTO
1° ESPERIMENTO

*

Il sottoscritto avvocato **Federica Bignardi**, con studio in Brescia Via Moretto 27, professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che, a suo ministero, **dalle ore 12.00 ss. del giorno 09/giugno/2026 (martedì)** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia.

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.spazioaste.it, accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

FISSA

il termine sino alle **ore 12:00 del giorno 08/giugno/2026 (lunedì)** 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

§

LOTTO 1 (ex perizia)

PREZZO DI VENDITA

PREZZO

PREZZO BASE Euro € 135.000,00=.

OFFERTA MINIMA Euro € 101.250,00=.

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=.

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN IT31/Q/03332/11200/000002413846

➤ INTERA PROPRIETA'

In Comune di BRESCIA (BS), Via Gaetano Fornasini n. 18

Identificativi catastali: Catasto fabbricati Comune di BRESCIA (Bs)

Sezione Urb. NCT, foglio 40, particella 207, subalterno 14, categoria A/2, Classe 5,

DESCRIZIONE, **EX PERIZIA**, cui si rimanda per quanto più ampiamente descritto:

"...(...)...appartamento al piano rialzato con porzione di giardino esclusivo e sottotetto al piano secondo. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, una camera da letto, un balcone, completano l'alloggio un sottotetto rustico posto al piano secondo e una porzione di cortile esclusivo destinata a giardino, il tutto facente parte del condominio [denominato]."

*

PROVENIENZA

L'immobile pignorato, come in epigrafe distinto è pervenuto in favore dell'esecutato in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 01/agosto/1997 della nuda proprietà dell'intero dell'originaria unità immobiliare mapp. 1640 sub. 8 fg. 3 sezione Urbana URA del Catasto Fabbricati di Brescia, a rogito dott. G. Tufano nn. 48444/3665, trascritto presso la conservatoria di Brescia il 07/agosto/1997 ai nn. 26114/17862, al quale integralmente si rimanda e la cui conoscenza, mediante partecipazione, si intende interamente acquisita.

STATO DI POSSESSO-ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

1

- Stato di possesso **OCCUPATO**. Per quanto precisato *ex perizia* **“l’immobile ad oggi risulta occupato dal coniuge superstite dell’esecutato”**, con quel che ne consegue riguardo ai necessari approfondimenti di verifica, spettanti agli interessati alla partecipazione, in merito alla successione aperta in morte dell’esecutato in data 21/03/25 e con riguardo al diritto di abitazione costituito *ex lege*, ai sensi della norma di cui all’art. 540 c.c., in favore del coniuge superstite. Si richiama al riguardo l’elaborato peritale e quanto indicato all’Ordinanza di vendita del Giudice dell’Esecuzione del 15.07.25 con riguardo all’inopponibilità alla Procedura.
- In merito alla **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA** il Perito dichiara: **“la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: Dalla consultazione delle pratiche rilasciate dal comune di Brescia è emersa una completa difformità con la pratica edilizia n. 34803/66 riguardante la distribuzione interna dei locali e degli accessori, l’unione con il subalterno posto al piano seminterrato mediante una scala, nonché difformità esterne. Dovrà essere richiesto un Permesso Edilizio in Sanatoria che estingua i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.”** **“le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili...ed i costi per la pratica in sanatoria e l’oblazione sono quantificati in: € 4.500,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 10.328,00 per sanzioni, da quantificare in sede di sanatoria.”** (cfr. perizia).
- **“l’appartamento...(...)... è stato “unito di fatto” alla porzione immobiliare di cui al Fg. NCT/40 Mapp. 207 Sub. 13, le unità sono distinte ai fini catastali, ma sono unite nella realtà per la loro utilizzazione pratica e ai fini fiscali. Dovrà essere prevista la chiusura del vano scala che porta alla proprietà sottostante, non eseguita, con il ripristino dell’indipendenza delle due unità immobiliari”** (cfr. perizia).
- In merito **ALLA REGOLARITÀ CATASTALE** il Perito dichiara: **“la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni: la scheda catastale attuale riporta una porzione di corte esclusiva esterna diversa dallo stato dei luoghi, inoltre, riporta lo stato di “unione di fatto” con altro subalterno del condominio. Con la vendita, venendo a mancare il presupposto dell’unione di fatto dovrà essere prevista la regolarizzazione della scheda catastale, anche a seguito della pratica edilizia di sanatoria e della giusta allocazione dell’area esterna. Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto fabbricati della scheda”** (cfr. perizia).
- **“Catastalmente l’appartamento riporta un giardino pertinenziale diverso da quello presente in loco,...(...).”** (cfr. perizia);
- **“la scheda catastale attuale riporta una porzione di corte esclusiva esterna diversa dallo stato dei luoghi”** (cfr. perizia).
- Si precisa che La Procedura è esonerata da responsabilità per eventuali ulteriori oneri o costi non previsti, richiamando la necessità per l’Offerente di effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici competenti prima della presentazione dell’offerta.
- Dall’elaborato peritale non risulta la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l’agenzia dell’entrate.
- Nell’elaborato peritale si riporta la sussistenza di **“Vincoli ambientali, VINCOLI PER LA DIFESA DEL SUOLO Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR.A) approvato con DPCM 27 Ottobre 2016”** (cfr. perizia).

*

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI RILEVANTI

- **Spese condominiali**
da Perizia: **“spese condominiali arretrate come da allegata dichiarazione dell’Amministratore di Condominio”** (cfr. perizia).
- **Per quanto precisato *ex perizia* “l’immobile ad oggi risulta occupato dal coniuge superstite dell’esecutato”**, con quel che ne consegue riguardo ai necessari approfondimenti ed ogni opportuna verifica, spettanti agli Offerenti, in merito alla successione aperta in morte dell’esecutato in data 21/03/25 e con riguardo al diritto di abitazione costituito *ex lege*, ai sensi della norma di cui all’art. 540 c.c., in favore del coniuge superstite. Si richiama al riguardo l’elaborato peritale e quanto indicato all’Ordinanza di vendita del Giudice dell’Esecuzione del 15.07.25 con riguardo all’inopponibilità alla Procedura.
- **Contratti locativi**
Dall’elaborato peritale non risulta la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l’agenzia dell’entrate.
- Si richiama quanto ulteriormente precisato al paragrafo che precede.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell’Esecuzione.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 07/03/25, data di redazione dalla documentazione ex art. 567 c.p.c..

Rimane pertanto a carico dell’Offerente ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l’esistenza di possibili ulteriori gravami.

Gli interessati all'acquisto sono tenuti a verificare personalmente, presso i competenti uffici, la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile, nonché la sussistenza di eventuali vincoli, oneri o contratti di locazione. La procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali ulteriori difformità, oneri o costi non espressamente indicati.

*

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'esecutato è persona fisica.

L'esecutato non ha manifestato l'opzione per l'imposizione I.V.A..

*

Si rimanda, invitando per quanto necessario ai relativi approfondimenti, anche per quanto non indicato nel presente avviso alla perizia di stima ed ai relativi allegati, all'Ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione del 15.07.25, all'atto di provenienza e suoi precedenti, che potranno essere consultati dall'offerente e di cui l'offerente mediante la partecipazione alla gara assume l'integrale presa visione.

§

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI

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, attualmente avvocato.

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

È ammessa l'offerta presentata dall'avvocato, munito di procura, in nome e per conto di altro soggetto di cui viene speso immediatamente il nome e, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.c., l'offerta presentata dall'avvocato per persona da nominare.

In entrambi i casi è sufficiente la procura ex art. 83 c.p.c., da depositare, nel caso di offerta per persona da nominare, al momento della dichiarazione del nome della persona per cui l'offerta è stata fatta ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

In mancanza della dichiarazione di cui all'art. 583 c.p.c. e del deposito della procura l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del Procuratore.

b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore da intendersi richiamata e trascritta di cui l'offerente mediante partecipazione alla gara dichiara integrale presa visione.

c) Relativamente alla situazione urbanistica ed edilizia degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto Estimatore.

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.

d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni), che vengono venduti a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, i beni sono venduti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

e) La vendita forzata, ex art 2922 c.c., 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.

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

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

*

3

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ 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, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc 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, se non munito di codice fiscale italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015; in caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta.

L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione dei beni alla comunione legale.

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 prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risulti il conferimento dei poteri in capo all'offerente).

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o da 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, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc, con procura.

- 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, riferita allo specifico lotto, 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 e copia della contabile di avvenuto pagamento;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione;
- k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, comunque 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, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso;
- m) l'eventuale recapito di telefono mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

*

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

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'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché, in tale caso, si incorra in procedure di recupero coatto con aggravati e sanzioni.

*

DICHIARAZIONE DI RESIDENZA ED ELEZIONE DI DOMICILIO

➤ 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.

*

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 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.

*

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

➤ All'offerta, dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M privi di elementi attivi):

- 1) fotocopia della carta di identità non scaduta e del codice fiscale dell'offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal comune di residenza;

2) se l'offerente è coniugato, fotocopia della carta di identità non scaduta e del codice fiscale del coniuge, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;

3) per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:

- dichiarazione del-degli offerenti relativa alla cittadinanza o plurime cittadinanze;
- fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità, della carta di identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, fotocopia della carta di identità non scaduta e del codice fiscale del coniuge, copia dell'estratto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo stato civile del comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo stato civile del Comune di riferimento.

4) 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 per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

5) se il soggetto offerente è un minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

6) se il soggetto offerente è un interdetto o un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e del provvedimento di autorizzazione;

7) se l'offerente partecipa per conto di una società o persona giuridica dovrà inoltre essere allegata la visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta, dovrà inoltre essere allegato **il documento di conferimento che giustifichi i poteri di rappresentanza dell'offerente.**

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia del documento di conferimento che giustifichi i poteri di rappresentanza.

8) la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

*

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma d'importo almeno **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario, con causale:

LOTTO 1

“versamento cauzione lotto unico”

sul conto corrente bancario della procedura presso BANCA PASSADORE & C., filiale di Brescia, contro corrente n. 2413846

IBAN IT31/Q/03332/11200/000002413846

Deve essere allegata all'offerta copia della contabile di avvenuto pagamento con indicazione del numero di CRO comprovante l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta.

La cauzione 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 dall'art. 587 c.p.c..

➤ **ATTENZIONE: 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'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.

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

*

MODALITÀ 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** secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del DM 32/15.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

a) L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti, nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/15). Non sarà possibile avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa;

b) L'offerta, inseriti i dati ed i documenti necessari, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza di vendita telematica**, con le modalità indicate e conformemente alle istruzioni riportate nel "Portale delle Vendite Pubbliche" e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";

c) il Portale delle vendite pubbliche, tramite modulo web dell'offerta telematica, consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapp.dgsia@giustiziacert.it** 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, 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.

d) 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;

e) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, da tutti gli offerenti, 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, sarà 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);

f) le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; pertanto, ove tutti gli adempimenti indicati non siano correttamente completati entro il termine perentorio fissato per la presentazione dell'offerta d'asta la stessa non sarà ammessa.

*

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

➤ **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile** ex art. 571 c.p.c..

➤ 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.**

➤ L'offerta 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.

*

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.spazioaste.it. 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 MODALITA' ASINCRONA

➤ **Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, coloro che avranno formulato correttamente l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita sempre con modalità telematiche collegandosi, mediante connessione e utilizzo delle credenziali di accesso internet, al Portale del Gestore della Vendita, www.spazioaste.it.

➤ 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.

➤ 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 formate 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.

*

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore al **prezzo base** la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra il **prezzo base** e l'**offerta minima** l'offerta è accolta salvo che: **(1)** non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo almeno pari a quello base; **(2)** il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

*

➤ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE** gli offerenti verranno invitati ad una gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta, che potrà anche essere quella di un offerente non presente. 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 portale del gestore accedendo alla stessa con le credenziali personali.

➤ Detta gara **avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'ammissibilità 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.**

➤ **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, 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 della gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

➤ La gara telematica sarà dichiarata conclusa nel termine sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara.

➤ L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene, salvo quanto di seguito precisato.

➤ 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.

➤ Quando, eseguita la gara tra gli offerenti ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari **prezzo base**, i beni sono senz'altro aggiudicati.

➤ Se il prezzo offerto è compreso tra **prezzo base** e **l'offerta minima**: **(1)** qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore; **(2)** qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente, salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

➤ **IN OGNI CASO**, qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al **prezzo base ma comunque pari o superiore all'offerta minima** non si darà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione e salvo che il Giudice decida di non accoglierle.

➤ Ai fini della individuazione della maggiore offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi, e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dell'offerta stessa.

ESAME DELLE OFFERTE

➤ L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara verranno effettuati tramite il portale del Gestore della vendita telematica, www.spazioaste.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 portale del Gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

➤ Nel caso di mancata connessione da parte dell'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 informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, i gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet chiedendo che analogo avviso sia pubblicato sui siti di pubblicità, le offerte sono formulate al recapito e secondo le modalità indicate negli avvisi a mezzo di 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.

➤ Le offerte giudicate regolari abilitano 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 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

Alla scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c. comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione sarà fissato nuovo esperimento di vendita.

*

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

➤ L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario, a **pena di decadenza e perdita della cauzione**, il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta, che non potrà essere maggiore del termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione; in difetto di

indicazione del termine, comunque, entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. 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 "Proc. Es. n. 47/2025 R.g.e.i. Tribunale di Brescia" con precisazione del numero di LOTTO; l'aggiudicatario, ai fini dell'indicazione sul decreto di trasferimento, dovrà indicare al professionista delegato il contratto di finanziamento e l'atto di costituzione della garanzia ipotecaria di primo grado costituita sull'immobile oggetto di vendita.

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

➤ Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, dovrà provvedere, entro il termine di deposito del saldo prezzo, a versare direttamente all'Istituto creditore il prezzo residuo.

➤ Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura.

➤ Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico, all'indirizzo di posta elettronica: federica.bignardi@brescia.pecavvocati.it.

➤ Nello stesso termine e con le medesime modalità di versamento del prezzo 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.

➤ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ Per legge le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura. All'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese comprensivo di tutte le voci suddette e le modalità di versamento del medesimo.

➤ Fermi i termini sopra indicati la documentazione comprovante l'avvenuto versamento delle somme dovute andrà consegnata al professionista delegato a cura dell'aggiudicatario con congruo anticipo idoneo a consentire la verifica del pagamento.

➤ Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art. 587 cpc**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine 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 cpc.

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora intenda usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, con corredata 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 nominato, avvocato Federica Bignardi.

Per la visita agli immobili è necessario, secondo le date e gli orari di programmazione che verranno comunicati dal Custode, richiedere apposita prenotazione mediante Portale delle Vendite pubbliche entro la data del 17/maggio/2026 con conferma di interesse da trasmettere all'indirizzo federicabignardi@studiobignardi.net

Non saranno accolte richieste di visita formulate oltre tale termine. La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo o impegno per la procedura né alcun diritto per gli offerenti a qualsivoglia prestazione.

*

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

➤ Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ex art 490 c.p.c. comma I, inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.
- b) sul sito www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net inserendo copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di consulenza tecnica e relative planimetrie e fotografie e tour virtuale.

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.astalegale.net che utilizzerà il portale www.spazioaste.it.

➤ 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 ed atti di provenienza, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.astegiudiziare.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Per informazioni:

avvocato Federica Bignardi, T. 030.4096932, indirizzo mail: federicabignardi@studiobignardi.net

Brescia, il 08 aprile 2026

Il Professionista Delegato

avvocato Federica Bignardi