

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 485/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Astalegale.net s.p.a.;

Portale del Gestore: www.spazioaste.it;

Custode: Avv. Mariangela Zaglio (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

La sottoscritta Avv. Mariangela Zaglio, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 29 ottobre 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24D,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 23 gennaio 2026 alle ore 12.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto Uno

piena proprietà

Comune di Darfo Boario Terme (BS), Vicolo Ospedale n. 29

Ufficio adibito a studio dentistico al piano terra con cantina al piano interrato

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. DAR Fg. 14**

mapp. 10338 sub 34 – P. S1-T - cat. A/10 - cl. 2 – 7 vani - R.C. Euro 1.789,52

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Il perito segnala la presenza di umidità sull'intradosso del solaio nella cantina con conseguente stacco di intonaco.

L'immobile è oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 54/97 del 14.3.1997 prot. 2028;
- Variante in corso d'opera D.I.A. nota del 13.1.1999 in data 8 aprile 1999.

Non è presente la richiesta del certificato di agibilità.

L'immobile è occupato da parte esecutata.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 106.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 79.500,00=.**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.100,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

Lotto Due

piena proprietà

Comune di Darfo Boario Terme (BS), Via Camillo Golgi n. 13 interno 5

Appartamento al primo piano parte di complesso residenziale a schiera con autorimessa e locale deposito

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. DAR Fg. 14**

mapp. 11128 sub 11 – P. 1 - cat. A/2 - cl. 3 – 4 vani - R.C. Euro 289,22

mapp. 11128 sub 48 – P. S1 - cat. C/6 - cl. 3 – 21 mq - R.C. Euro 62,90

mapp. 11128 sub 71 – P. S1 - cat. C/2 - cl. 5 – 48 mq - R.C. Euro 126,43

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

L'immobile è oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- P.C. del 25.5.2004 prot. 12996 R.C. 350/03;
- D.I.A. del 29 luglio 2005 n. 238/05 prot. 18208;
- D.I.A. del 26 ottobre 2005 n. 337/05 prot. 26410.

Non è presente la richiesta del certificato di agibilità.

L'immobile è occupato da parte esecutata.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 139.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 104.250,00=**.

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

Lotto Tre

piena proprietà

Comune di Darfo Boario Terme (BS), Via Mantegna n. 2 (Catastalmente Via Roccole)

Appartamento al quarto piano con solaio, deposito e autorimessa parte di complesso residenziale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. ERB Fg. 9**

mapp. 26 sub 15 – P. 4 - cat. A/2 - cl. 2 – 5 vani - R.C. Euro 296,96

mapp. 26 sub 18 – P. 5 - cat. C/2 - cl. 4 – 69 mq - R.C. Euro 153,23

mapp. 26 sub 27 – P. S1 - cat. C/6 - cl. 4 – 35 mq - R.C. Euro 122,92

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono interessati da:

- contratto preliminare di compravendita in data 8 settembre 2005 stipulato dal Notaio Tabalappi ed avente il numero di repertorio 51550, trascritto il 21 settembre 2005 ai nn. 7606/5541.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti.

La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

L'immobile è oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruire del 30.12.1971 pratica edilizia n. 2362 prot 10133;
- Abitabilità del 19.6.1973 prot. n. 2362 certificato di abitabilità n. 944 in pari data.

Il perito segnala che in origine l'appartamento era composto da due camere ma negli anni 1990 una camera è stata inglobata nel soggiorno. Non risultano comunicazioni in merito a tali variazioni.

L'immobile è occupato con contratto di locazione della durata di 4+4 anni a partire dal 25.2.2021 registrato il giorno 1.3.2021 al n. 000476 serie 3T.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 139.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 104.250,00=**.

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Si segnala che gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata in forza di:

LOTTO 1

- atto di compravendita in data 30 dicembre 1999 stipulato dal Notaio Barzellotti ed avente il numero di Repertorio 66293, trascritto il giorno 20 gennaio 2000 ai nn. 307/246;
- atto di compravendita in data 13 gennaio 2003 stipulato dal Notaio Ghidoni ed avente il numero di Repertorio 59811/9403, trascritto il giorno 4 febbraio 2003 ai nn. 863/669.

LOTTO 2

- atto di compravendita in data 29 dicembre 2006 stipulato dal Notaio D'Agostino ed avente il numero di Repertorio 11611/2266, trascritto il giorno 23 gennaio 2007 ai nn. 800/592.
- atto di compravendita in data 22 maggio 2008 stipulato dal Notaio D'Agostino ed avente il numero di Repertorio 13770/3840, trascritto il giorno 18 giugno 2008 ai nn. 4556/3475.

LOTTO 3

- atto di compravendita stipulato dal Notaio Passari ed avente il numero di Repertorio 68375/11967, trascritto il giorno 2 novembre 1990 ai nn. 4760/4008.
- atto di compravendita in data 13 gennaio 2003 stipulato dal Notaio Ghidoni ed avente il numero di

Repertorio 59811/9403, trascritto il giorno 4 febbraio 2003 ai nn. 863/669.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel novembre 2025. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 22 gennaio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

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

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

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; **si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a**

quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

9.l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del

documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Brescia con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 485/2024 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.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 sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 23/01/2026 al 30/01/2026, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

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

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

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

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

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).** Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

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

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

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

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

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.

*** **

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

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

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

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Per supporto tecnico durante le fasi di predisposizione dell'offerta telematica, di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile contattare S-Mart S.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24D (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato

