

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 64/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**Gestore della vendita:** Edicom Finance S.r.l.;**Portale del Gestore:** www.garavirtuale.it;

* * *

La sottoscritta Avv. Letizia Moroni, con studio in Brescia 25121 – Via XXV Aprile n. 15, indirizzo mail letiziamoroni@gmail.com e indirizzo PEC letizia.moroni@brescia.pecavvocati.it, telefono 030220374

VISTO

il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione – ordinanza di delega e di vendita emessa in data 13 maggio 2026 – con il quale la sottoscritta è stata delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato all'esecutato, nonché confermata Custode Giudiziario dello stesso, ed è stata disposta la vendita del lotto unico al valore d'asta di € 131.111,00;

AVVISA

che **il giorno 14/12/2026 alle ore 12:00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alle operazioni di vendita 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 in atti ed alla quale si rinvia. Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 D.M. Giustizia n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente pubblicato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, accedendo con le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel manuale utente pubblicato sul portale del Gestore.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento ad uso residenziale e di autorimessa pertinenziale siti in Comune di Sarezzo (BS), Via Fratelli Capponi n. 26, facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio Girasole".

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo, Sezione urbana NCT, Foglio 15, così identificati:

- particella 266, subalterno 18 – categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 94 (escluse aree scoperte mq 91), rendita catastale € 387,34 – appartamento posto al piano secondo;
- particella 266, subalterno 28 – categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita catastale € 72,72 – autorimessa posta al piano seminterrato (S1).

Provenienza: atto di compravendita autenticato dal Notaio Cristina Scutra in data 6 aprile 2004, rep. n. 67552/11952. Il bene è pervenuto agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, ed è pignorato nella sua interezza.

Regolarità edilizia ed urbanistica: l'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6713/2001 e della successiva D.I.A. n. 6713/A del 12 gennaio 2004 (prot. n. 497/UT). La relazione di stima ha rilevato lievi difformità nella zona giorno (parete divisoria ad arco) rispetto alla documentazione catastale ed alle planimetrie, dei cui costi di regolarizzazione si è tenuto conto nella valutazione del bene; la regolarizzazione edilizia e catastale resta a carico dell'aggiudicatario. Per ogni dettaglio **si rinvia integralmente alla relazione** di stima ed ai relativi allegati.

Vincoli ed oneri di natura condominiale: resta fermo quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c. in ordine alla solidarietà dell'acquirente per i contributi dell'anno in corso e di quello precedente. Alla data della perizia a livello condominiale non risultano vincoli od oneri in essere, né spese straordinarie deliberate.

Formalità pregiudizievoli, non opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia in data 23 aprile 2004, Registro particolare n. 4558, Registro generale n. 20129 (atto Notaio Cristina Scutra, rep. n. 67553/11953 del 6 aprile 2004), rinnovata con iscrizione del 23 aprile 2024, Registro particolare n. 2717, Registro generale n. 17517, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a.;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 8 febbraio 2024, Registro generale n. 5467, Registro particolare n. 3989, a favore di Altea SPV Srl.

Si dà atto che con trascrizione del 1° febbraio 2016 (Registro generale n. 3430, Registro particolare n. 2171) risulta trascritto, in favore di una delle esecutate comproprietarie, il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (provvedimento del Tribunale di Brescia, rep. n. 5915 del 29 maggio 2015). Tale provvedimento, trascritto in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca (23 aprile 2004), non risulta opponibile al creditore ipotecario procedente e, conseguentemente, all'aggiudicatario (Cass. civ., Sez. III, 20 aprile 2016, n. 7776).

Si precisa che le ispezioni catastale ed ipotecaria risalgono alla data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.; resta a carico di chi intenda presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva, al fine di verificare la presenza di possibili ulteriori gravami. Il bene viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Per quanto non indicato nel presente avviso si rinvia alla perizia di stima agli atti.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: Euro 131.111,00

Offerta minima: Euro 98.334,00 (arrotondato all'unità di euro, non essendo ammessi importi con decimali)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12:00 del 13/12/2026

CONDIZIONI DELLA VENDITA E DISCIPLINA

Possono presentare un'offerta di partecipazione alla vendita per l'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge. L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 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.**

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare entro tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Il bene viene posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive e nella consistenza indicata nella perizia allegata, da intendersi interamente richiamata e trascritta. Si ribadisce che la vendita è a corpo, non a misura; eventuali variazioni di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere occulti e/o non considerati e/o non evidenziati in perizia non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale circostanza nella valutazione del bene stesso.

In presenza di difformità edilizie e/o catastali, come segnalate in perizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 40, comma 6, della L. n. 47/1985 e 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, provvedendo alla regolarizzazione nei termini e con le modalità di legge, a propria cura e spese. Gli oneri fiscali connessi al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

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 procuratore legale, 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 P.V.P. 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 con i necessari allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno **13/12/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata; in alternativa – quando tale modalità verrà resa concretamente operativa (art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 32/2015) – l'offerta potrà essere trasmessa mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita. 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.

Non sono ammesse e non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine di presentazione stabilito nel presente avviso. Le procedure di compilazione, allegazione e trasmissione dell'offerta sono ad esclusivo carico e rischio dell'offerente; non saranno accettati reclami. Si consiglia di iniziare la procedura con largo anticipo.

L'OFFERTA D'ACQUISTO è irrevocabile ex art. 571, comma 3, c.p.c. e deve contenere i dati identificativi dell'offerente ed ogni ulteriore indicazione prevista dalla legge e dal D.M. n. 32/2015 (tra cui, in particolare: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del delegato referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta; il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto; la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma; l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta; l'eventuale recapito di telefonia mobile).

Se l'offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile ed indirizzo di posta elettronica ordinaria. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non sia titolare di codice fiscale italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza ovvero analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.M. 32/2015. Se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessaria la dichiarazione ex art. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta è sottoscritta dal genitore, tutore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica/ente, l'offerta è sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri.

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'offerta per persona da nominare ex art. 583 c.p.c., proponibile solo da un procuratore legale munito di procura.

All'offerta dovranno essere **ALLEGATI, obbligatoriamente ed a pena di inammissibilità**, i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file pdf ovvero pdf.p7m):

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente, dovrà essere allegata anche la visura camerale ovvero copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, ove necessario, il documento da cui risultino i poteri;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata, oltre al documento d'identità ed al codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile del bonifico da cui risultino l'IBAN di addebito ed il numero di CRO);
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

L'offerente dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni per usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni e se intende avvalersi della procedura di mutuo ex art. 585 c.p.c. (in caso di aggiudicazione definitiva).

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 intestato a "ES. IMM. 64/2024 R.G.E.", presso Banca Passadore & C. S.p.A. – IBAN **IT67N0333211200000002414049**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 64/2024 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". La ricevuta di pagamento va allegata all'offerta.

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

In caso di mancata aggiudicazione ed 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, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Si ribadisce che 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 messo a disposizione dal Gestore della vendita 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. Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. Sono possibili eventuali scostamenti di orario, senza pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, legati al protrarsi di eventuali udienze antecedenti ovvero a cause di forza maggiore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo con le credenziali personali rilasciate dal Gestore previa registrazione ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità. La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni 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, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo di 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 dei seguenti elementi (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata; a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore: se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente; 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; se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara con aggiudicazione al maggior offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base, nel qual 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 saldo del prezzo (importo dell'offerta detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**; successivamente verranno comunicati termine ed importo da versare per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura di legge e poste a suo carico, unitamente al fondo spese ed alla quota di compenso del professionista delegato ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015. Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità penale e civile prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007.

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 mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Es. Imm. n. 64/2024 R.G.E. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 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 non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo. Nel caso di applicazione dell'art. 41 t.u.b., l'aggiudicatario versa quanto dovuto in ogni caso sul c/c intestato alla procedura ed il delegato effettuerà il pagamento al creditore fondiario nella misura fissata nell'ordinanza di vendita.

* * *

Tutte le attività che a norma degli artt. 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 nominato Avv. Letizia Moroni – con domicilio in Brescia, Via XXV Aprile n. 15 – attraverso la compilazione del modulo appositamente previsto **sul P.V.P. L'ultimo accesso per le visite si terrà, previo appuntamento, entro il 04/12/2026.** Per disdire la visita fissata è necessario scrivere al medesimo indirizzo, con preavviso di 24 ore, in difetto il Custode si riserva le opportune iniziative per il recupero dei costi e delle spese di trasferta sopportate.

Il compendio risulta occupato da una dei comproprietari esecutati; non risultano contratti di locazione o comodato opponibili alla procedura. Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per l'esecuzione dell'ordine di liberazione dovrà presentare specifica istanza scritta al Delegato entro il termine per il saldo del prezzo; in difetto il Custode sarà esonerato dagli adempimenti di cui all'art. 560 c.p.c. L'ordine di liberazione sarà attuato non prima di 60 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento e non oltre 120 giorni dal medesimo termine.

* * *

La pubblicità della vendita sarà effettuata dal Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, pubblicando estratto del presente avviso unitamente all'ordinanza di delega ed agli altri allegati: sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c.; sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net.

* * *

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

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché 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. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Brescia, 23 settembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Letizia Moroni