

**Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 8/2023****Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Luca Perilli**Promossa da:** Fallimento CO.GE.ME. Service Srl**Lotti in vendita:** LOTTO UNICO**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA****Quinto Esperimento di Vendita**

La sottoscritta dott.ssa Cristina Piotti, nominata Professionista Delegato con ordinanza di delega del 05/06/2024 del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva di cui in epigrafe,

**AVVISA**

che il **giorno 14/01/2026 alle ore 12.00**, si procederà alla **vendita giudiziaria 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 dalle **perizie del CTU ing. Lucio Baldan e dal CTU ausiliario ing. Carlo Gorio depositate nel fascicolo informatico, allegate al presente avviso di cui formano parte integrante**, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la seguente modalità: 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 agli interessati all'acquisto sino al giorno **13/01/2026 alle ore 12.00** 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.

**DESCRIZIONE DEL BENE****LOTTO UNICO****Comune:** Dello (Bs)**Indirizzo:** via San Zenone 191**Categoria:** Il lotto unico si compone da due porzioni: **porzione industriale e porzione abitativa****Identificativi catastali:**

**Porzione 1 (industriale):** Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 3 - Categoria D/7 – Rendita euro 5500,00;

Superficie commerciale capannone industriale mq 1804,04.

**Porzione 2 (abitativa):** Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Rendita euro 253,06;

Superficie commerciale appartamento custode mq 178,65.



L'intero comparto immobiliare confina:

- a Nord Via San Zenone
- a Est Mappale 52 Foglio 9
- a Sud Mappale 127 Foglio 9
- a Ovest Mappali 246 247 Foglio 9

**Descrizione estesa delle due porzioni componenti il lotto unico:**

**Porzione 1.** Capannone al piano terreno di un edificio per attività industriale dotato di un solo piano fuori terra (piano terreno); al capannone industriale si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ampio locale produttivo e da una zona uffici con n. 3 locali adibiti a ufficio, un corridoio di distribuzione, un atrio/spogliatoio con servizi igienici, e un locale centrale termica dedicato. All'esterno del capannone, in lato ovest, giacciono due locali tecnici adibiti a centrale termica e locale impianti.

Il capannone si trova in condizioni di degrado complessivo, con danni alla copertura, rotture di infissi, deposito al suo interno di materiali di risulta (non contaminati) provenienti dagli scavi resisi necessari per dare compimento al progetto di bonifica ambientale, da scavi e demolizioni al suo stesso interno, e ad altre opere provvisorie che ne hanno deteriorato strutture e finiture: per tali motivi esso richiede numerose opere di ristrutturazione e di riattamento. Lo stato degli uffici annessi al capannone appare discreto con condizioni di conservazione e manutenzione di livello più che sufficiente e un grado di finitura discreto.

**Porzione 2.** Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un fabbricato industriale di cui costituisce l'alloggio del custode; all'appartamento si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ingresso a piano terreno, conformato come corridoio di accesso agli altri locali che sono: soggiorno, cucina abitabile, n° 2 camere da letto, bagno WC.

Lo stato dell'appartamento del custode appare discreto con condizioni di conservazione e manutenzione di livello più che sufficiente e un grado di finitura discreto.

**Diritto oggetto di vendita:** Proprietà quota 1/1

**Stato di occupazione del bene:** libero

**Destinazione urbanistica:** porzione ad uso industriale e porzione ad uso residenziale

Il perito ing. Baldan nel proprio elaborato ha dichiarato la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

**Formalità, vincoli, oneri gravanti sul compendio immobiliare costituente il lotto unico:**

1. onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/2006, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012, della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012, e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013 sull'immobile identificato catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51. Ciò risulta dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto al Comune di Dello, allegato 3 al Rapporto di valutazione dell'ing. Baldan.

2. l'immobile appartiene all'Area "Ex Eco Neproma" oggetto di Progetto Operativo di Bonifica ex d.lgs. 152/06, come risulta dalla documentazione dell'ARPA Lombardia allegata alla "Consulenza di supporto tecnico per le problematiche ambientali" del 17/01/2024 depositata agli Atti dall'Ing. Carlo Gorio, appositamente nominato dal GE in data 09/10/2023. Il Progetto di Bonifica citato è stato oggetto di Integrazioni e non è stato attualmente completato: a tale proposito si faccia riferimento alla Relazione Tecnica e a tutti gli allegati depositati dall'ing. Carlo Gorio in qualità di Consulente di supporto tecnico per le problematiche ambientali.

Come indicato nell'elaborato dell'ing. Carlo Gorio, il costo della bonifica è valutato pari a euro 298.000,00 e si prevedono necessari almeno 54 mesi naturali e consecutivi per l'ultimazione degli interventi di bonifica.

Per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli eventuali abusi edilizi e costi di sanatoria o altro si rinvia alla perizia del CTU ing. Lucio Baldan e dal CTU ausiliario ing. Carlo Gorio depositate nel fascicolo informatico e allegate al presente avviso di vendita di cui costituiscono parte integrante.

La vendita avrà luogo in **Unico Lotto** (come autorizzato dal Giudice il 05/07/2024), così identificato ed alle seguenti condizioni:

**LOTTO UNICO**, composto da due porzioni immobiliari.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 155.335,00**

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 116.501,00**, ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

**CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.**

**RIALZO MINIMO: euro 5.000,00**, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

#### 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. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei 3 (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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. 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.

\*\*\* \* \* \* \*\*\*



## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

### **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](http://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 divulgareli 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.

### **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**.

#### **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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè, del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, ovverosia 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.

\*\*\* \* \* \* \*

## CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 euro 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incombe in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni), dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza domicilio (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). **NOTA:** 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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, 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 risultì la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e 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) l'indicazione del 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 (centoventi) 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) 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 euro 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](http://pst.giustizia.it).

L'offerente dovrà dichiarare residenza; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

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 all'indirizzo ([procedure.brescia@astalegale.net](mailto:procedure.brescia@astalegale.net)) oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 61.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

1. fotocopia del documento di identità non scaduto 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 non scaduto e del codice fiscale del coniuge; 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 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 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% (dieci 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 esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca Passadore & C. (IBAN IT 70 M 03332 11200 0000 0241 3438) intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 8/2023" con causale: "Versamento cauzione"**;

**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 mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di**

**presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accrédito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

### **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 (centoventi) giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 (centoventi) 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 **30 (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 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 30 (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 il prezzo 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'acquisto 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.

**Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e terminerà il settimo giorno successivo ovvero il 21/01/2026 alle ore 12,00**, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In caso di rilancio presentato nei **10 (dieci) minuti** antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di **10 (dieci) minuti** (cosiddetto periodo di auto estensione).

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

auto estensione. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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.

**Entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente**, stilando apposito verbale e depositandolo telematicamente in cancelleria insieme a tutte le offerte di acquisto pervenute e relativi allegati, nonché all'elenco trasmesso dal gestore in base all'art. 23 D.M. n. 32/2015.

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 provvisoriamente 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.

#### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita alla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto indicato nell'offerta telematica, al netto delle spese e degli oneri bancari di bonifico.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare il **residuo prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, forfetariamente quantificato, salvo conguaglio, nel 15% (quindici percento) del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul **conto corrente della procedura acceso presso la Banca Passadore & C. (IBAN IT 70 M 03332 11200 0000 0241 3438)** intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 8/2023" oppure mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva.

Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, la parte del saldo prezzo (nella misura massima dell'80%) corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (sulla base di conteggio aggiornato che il creditore fondiario trasmetterà immediatamente al Professionista Delegato e questi all'aggiudicatario ai fini del versamento diretto della somma), nonché depositare, nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale residuo, dedotta la cauzione già versata, ivi comprese le spese di trasferimento già specificate, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva acceso presso la Banca Passadore & C. (IBAN IT 70 M 03332 11200 0000 0241 3438) intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 8/2023".

Nel termine di **10 (dieci) giorni** successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Delegato alla vendita l'originale della quietanza comprovante il versamento, rilasciata dall'Istituto di Credito; tale quietanza sarà inserita dal Delegato nel fascicolo della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, questa sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista Delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le spese relative alle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato con la procedura esecutiva di cui in epigrafe sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione.

### SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto.

### 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

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modifiche ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

### CUSTODIA

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato **custode giudiziario dott.ssa Cristina Piotti (e-mail: cristina.piotti@studipiotti.com)**, al quale gli interessati potranno rivolgersi per informazioni.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

### PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno **45 (quarantacinque) 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, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [procedure.brescia@astalegale.net](mailto:procedure.brescia@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 61.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Il sottoscritto Professionista delegato, avvisa altresì, che tutte le attività le quali, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, con avvertimento che maggiori informazioni anche relative alle generalità del debitore potranno essere fornite dalla Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione. 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 nelle relazioni peritali e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato, con studio in Brescia, Tel. 030 224220, E-mail [cristina.piotti@studiodiopiotti.com](mailto:cristina.piotti@studiodiopiotti.com) e Pec [studiodiopiotti@odcec.legalmail.it](mailto:studiodiopiotti@odcec.legalmail.it), ovvero la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia.

Brescia, 05 novembre 2025

*Il Professionista Delegato*

*(dott.ssa Cristina Piotti)*

*Cristina Piotti*

