



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile

Liquidazione giudiziale n. 177/2025

Giudice delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

Curatore: dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta

* * *

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO - ASTA ASINCRONA TELEMATICA

Lotto unico

* * *

Il sottoscritto dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta, Curatore della liquidazione giudiziale n. 177/2025 del Tribunale di Brescia, previa autorizzazione del Giudice delegato, pone in vendita - in un unico lotto - i seguenti beni immobili, meglio descritti nella perizia agli atti, che qui si intende interamente richiamata unitamente ai relativi allegati.

Descrizione dei beni

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una **porzione di cascina**, sita nel Comune di Orzinuovi in Via Cascina Arciprebenda n. 6/A, identificata al catasto fabbricati di tale Comune al foglio 10, particella 37, subalterno 17 (graffato alle particelle 955 sub. 2 e 956 sub. 2), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita catastale € 890,89.

L'immobile, che negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione, si sviluppa ai piani terra, primo e secondo e si trova nella zona nord rispetto al centro del Comune, in zona agricola confinante con la zona industriale.

All'immobile si accede da Via Arciprebenda, attraverso un cancello carraio che immette in una corte esclusiva di circa 350 mq sulla quale affaccia un ampio porticato di circa 70 mq, che immette nel piano terra, dove trovano posto 5 vani più servizi e una scala, per una superficie di circa 120 mq. Sul retro si trova un porticato, in parte facente volume, che introduce alla corte posteriore di circa 200 mq, accessibile sul lato est attraverso un cancello carraio, sulla quale insiste una servitù di passaggio per il subalterno 955 sub 3.

La scala interna conduce al primo piano dove trovano posto 4 vani e un servizio per circa 110 mq e un balcone di circa 10 mq. Al secondo piano vi è una zona sottotetto di circa 90 mq con altezza variabile dai 0,6 ai 3 mt utilizzata come camere da letto, studio e servizio.

Al piano terra alcuni locali presentano evidenti effetti di infiltrazioni con controsoffitto ammalorato.

Il tetto è spiovente e una parte della copertura della tettoia sono in eternit.



L'immobile, nel complesso, presenta buone finiture e appare essere stato ristrutturato in tempi recenti, sebbene versi in stato di abbandono.

Il perito ha fatto presente che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967; successivamente risultano i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia 123 del 1977 per riattamento di fabbricato rurale;
- concessione edilizia 62 del 1978 per ampliamento;
- condono edilizio n. 676 del 1985;
- DIA n. 172 del 10/09/2012 per manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso residenziale.



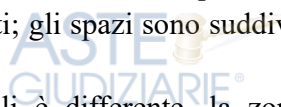
Il perito ha rilevato che le opere realizzate non corrispondono esattamente a quelle autorizzate in quanto:

- la distribuzione degli spazi interni è differente;
- al piano terra è presente una tettoia, in parte facente volume, non autorizzata.

Non è stata rinvenuta l'agibilità.

Il perito ha altresì rilevato che la planimetria catastale non corrisponde alla situazione fisica riscontrata e che in particolare:

- al piano terra risulta presente sul lato ovest una scala che conduce al primo piano, non rappresentata, ed è rappresentata una scala sul lato nord che non risulta fisicamente presente; la distribuzione dei locali è differente ed è fisicamente presente una tettoia non rappresentata;
- al primo piano la posizione delle due scale è differente, sono presenti un balcone e il locale caldaia / lavanderia non rappresentati; gli spazi sono suddivisi in maniera differente;
- al secondo piano la distribuzione dei locali è differente, la zona indicata in planimetria come sottotetto presenta un'altezza minima maggiore ed è presente un servizio non rappresentato.



L'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ai sensi dell'art. 147 c. 2 CCII. Al momento della vendita il Giudice delegato ordinerà la liberazione dell'immobile; il provvedimento sarà attuato dal Curatore secondo le disposizioni del Giudice, senza l'osservanza di altre formalità, anche successivamente al trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario (fatta salva sua espressa rinuncia).

Condizioni della vendita

- 1) I beni sono venduti al **prezzo base di € 273.000,00** oltre imposte di legge, spese e accessori.
- 2) Saranno accettate anche offerte inferiori al prezzo base, purché non di oltre un quarto; l'importo offerto **non potrà pertanto essere inferiore a € 204.750,00.**



- 3) La vendita avverrà a cura del Curatore, mediante procedura competitiva in forma asincrona telematica. Il Gestore della vendita telematica (di seguito il Gestore) è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- 4) Le spese di vendita (quali imposte, trascrizioni, volture catastali e oneri notarili) sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno pagate contestualmente all'atto di vendita.
- 5) Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono a carico della liquidazione giudiziale.
- 6) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 7) Ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero può impedire il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.
- 8) Per prendere visione degli immobili è necessario inoltrare richiesta per mezzo dell'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/>.
- 9) La partecipazione alla vendita implica, per i partecipanti, la presa visione della relazione peritale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita. La partecipazione implica altresì l'accettazione del rischio di *black out* informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, con rinuncia a qualunque pretesa in merito nei confronti della liquidazione giudiziale.
- 10) Il trattamento dei dati personali si svolgerà in conformità alle disposizioni di legge.
- 11) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Presentazione delle offerte irrevocabili

- 12) Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse **entro lunedì 28 settembre 2026 alle ore 12.00.**

- 13) Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno predisporre un'offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo *web* "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. A tal fine, gli interessati dovranno accedere al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionare l'immobile di proprio interesse e seguire la procedura online. Sul portale sono disponibili, alla sezione "tutorial", dei brevi video esplicativi.
- 14) L'offerta dovrà essere firmata digitalmente e trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende presentata nel momento in cui è generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero.
- 15) Non è possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso dall'offerente. Gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare; si applica in tal caso l'art. 583 c.p.c., sostituendo al deposito in cancelleria l'invio della documentazione all'indirizzo PEC della liquidazione giudiziale lg177.2025brescia@pecliquidazionigiudiziali.it.
- 16) L'offerta di acquisto deve contenere:
- se l'offerente è una persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dai 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;
 - se l'offerente è una persona giuridica: ragione sociale, sede, numero di codice fiscale e/o di partita IVA, modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che la rappresenta;
 - l'indicazione dell'ufficio giudiziario, dell'anno e del numero della procedura, il numero del lotto e la sommaria descrizione dei beni per i quali l'offerta è proposta;
 - l'importo del prezzo offerto;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;



- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- un recapito telefonico.

17) All'offerta devono essere allegati i documenti che seguono.

In caso di offerente persona fisica:

- copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, in caso di offerente coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente è straniero: copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità nonché, se coniugato, traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio);
- se l'offerente è minorenne: copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale sia dell'offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia di documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale sia dell'offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

In caso di offerente persona giuridica:

- copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del sottoscrittore;
- visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione da cui risultino i poteri del sottoscrittore, se non risultanti dalla visura;
- se l'offerente è una società straniera: copia di documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione.

In caso di offerta formulata da più soggetti:

- procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, a favore dell'offerente che presenta l'offerta da parte di tutti gli altri.

Per tutti gli offerenti:

- contabile di avvenuto pagamento della cauzione a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a “l.g. n. 177/2025 – Trib. di Brescia” IBAN IT40Z 03656 11200 000090407307, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- attestazione di pagamento del bollo elettronico nella misura dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che l’offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il pagamento può essere effettuato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul medesimo sito.

18) Il bonifico per il versamento della cauzione deve avere quale causale “liquidazione giudiziale n. 177/2025, versamento cauzione per asta immobile” e deve essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro l’inizio delle operazioni di vendita. Qualora all’inizio delle operazioni di vendita non venga riscontrato l’accredito sul conto corrente della procedura l’offerta sarà considerata inammissibile.

Esame delle offerte ed eventuale gara

- 19) Il Curatore effettuerà l’esame delle offerte **martedì 29 settembre 2026 alle ore 15,30**, tramite il sito del Gestore www.astetelematiche.it, verificando la regolarità delle stesse nonché la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà all’abilitazione degli offerenti per l’eventuale gara telematica.
- 20) Gli offerenti potranno partecipare alla vendita esclusivamente tramite l’area riservata del sito sopra indicato, accedendo con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta.
- 21) In presenza di un’unica offerta valida si procederà all’aggiudicazione a favore dell’unico offerente, anche in caso di sua mancata connessione al sito del Gestore.
- 22) In presenza di più offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sulla base del prezzo offerto più alto. La gara inizierà non appena terminate le operazioni di apertura e verifica delle offerte telematiche.
- 23) La gara terminerà **giovedì 1 ottobre 2026 alle ore 15,30**, fatto salvo il caso regolato al punto 26.
- 24) Il rilancio minimo è di € 2.500,00.
- 25) I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare i rilanci esclusivamente tramite l’area riservata del sito del Gestore. Ogni partecipante sarà libero di

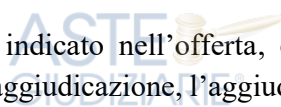


effettuare o meno i rilanci e potrà formulare più rilanci nel periodo di durata della gara. Il Gestore comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

- 26) Qualora vengano effettuati rilanci negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine della gara, la scadenza della stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori dieci minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
- 27) Una volta terminata la gara, il Gestore comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al Curatore l'elenco di tutti i rilanci e di coloro che li hanno effettuati.
- 28) Entro il giorno successivo alla conclusione della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale trasmesso a tutti i partecipanti. In caso di giorno festivo il verbale sarà trasmesso il primo giorno non festivo successivo.
- 29) Nel caso in cui non siano effettuati rilanci in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla base 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 saldo prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 30) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.
- 31) I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita; il Gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- 32) Per ricevere assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione è necessario contattare esclusivamente il Gestore; i contatti sono disponibili sul sito www.astetelematiche.it.

Saldo prezzo e trasferimento del bene

- 33) Nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, compresa l'IVA se dovuta e dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato.



- 34) Qualora non provveda al pagamento nel termine indicato, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e perderà definitivamente la cauzione versata, che sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa. Qualora, a seguito di nuova asta, il bene sia aggiudicato a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 35) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle forme ordinarie per mezzo di un notaio scelto dall'aggiudicatario, a condizione che la stipula avvenga nel Comune di Brescia, previa autorizzazione del Giudice delegato.
- 36) Qualora l'aggiudicatario contragga apposito finanziamento per l'acquisto, il pagamento del prezzo potrà essere contestuale al rogito solo per l'importo corrispondente al finanziamento. Resta comunque fermo il termine di cui al punto 33.
- 37) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 217 c. 2 CCII.

Pubblicità

Il Curatore provvederà a pubblicare il presente bando e la perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno 30 giorni prima della vendita.

Il Curatore provvederà altresì alle notifiche di legge.

Brescia, 09.07.2026

Il Curatore
dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta