

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 182/2024**

**Giudice Delegato: Angelina Augusta Baldissera**

**Liquidatore: dott. Andrea Pagani**

*Delegato alla vendita: Avv. Serena Prastaro*

*25124 Brescia – via Aldo Moro n.13*

*Cell. 3397991839*

*Email: [serena.prastaro@hotmail.it](mailto:serena.prastaro@hotmail.it) – pec : [serena.prastaro@brescia.pecavvocati.it](mailto:serena.prastaro@brescia.pecavvocati.it)*

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**I VENDITA SENZA INCANTO**

**Gestore della vendita: Aste Giudiziarie in linea s.p.a.**

**Portale del gestore: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il sottoscritto Avv. Serena Prastaro del foro di Brescia, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Brescia, domiciliata ai fini della presente procedura presso il proprio Studio in Brescia, via Aldo Moro n. 13,

**VISTA**

La nomina del 12.03.2026 con la quale il Liquidatore Dott. Andrea Pagani della procedura di liquidazione controllata n. 182/2024 lo ha delegato, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in perizia, a cui si rinvia per una migliore identificazione e che è da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, come di seguito descritti.

**AVVISA**

Che il giorno **28 luglio 2026 alle ore 15,00 e fino alle ore 18,00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015 dei beni immobili in calce descritti, così come da perizia posta a corredo della pubblicazione del presente avviso di vendita da considerarsi parte integrante, che potrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si rinvia integralmente, con le seguenti 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 **27 luglio 2026 ore 15,00** (giorno antecedente alla vendita) 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.

**Lotto Unico**

Quota di 1000/1000 della piena proprietà del lotto edificabile con sovrastante edificio residenziale al rustico in **comune di Castellazzo Bormida (AL)**, individuato al **Catasto Fabbricati** come segue:

**Foglio 29 mappale 712, Cl. Cat. F/3**

Al Catasto Terreni il mappale 712 risulta “Ente Urbano” di mq 774

Trattasi di una villetta isolata in corso di costruzione ubicata nella zona sud del centro abitato del comune di Castellazzo Bormida (AL) sviluppantesi su tre livelli di piano, di cui due fuori terra.

La costruzione non è terminata per quanto concerne tutte le finiture e gli impianti.

A piano terra la distribuzione interna prevede la realizzazione dei seguenti vani: cucina, soggiorno con portichetto esterno, disimpegno, scala di collegamento al piano camera, ripostiglio e bagno.

Completa il piano un'autorimessa con servizio igienico.

Al piano superiore gli spazi progettati sembra non abbiano l'altezza sufficiente per essere destinati alla permanenza continuativa di persone, quantomeno nella loro totalità, e si configurano quindi come accessori.

Trattasi di una zona sottotetto, mansardata, che risulta prevista suddivisa in quattro locali con altezze anche molto diverse tra loro e un ripostiglio.

Il piano interrato è previsto invece come un unico vano open space.

Attualmente si può accedere al lotto in esame passando da un percorso in terra battuta che si diparte da vicolo Salvator Allende, sotto la cui sede, asfaltata, vi sono le principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.)

Il fabbricato in esame fa parte di un comparto soggetto a piano attuativo e regolato dalla “CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 3.12” alla quale si rimanda, poiché l'assegnatario deve essere edotto degli obblighi convenzionali, a rogito del notaio Luciano Mariano rep. 89212/9849 del 30.05.2002, trascritta a Alessandria il 24.06.2002 ai nn. 4909/3298.

In particolare si evidenzia che il Comune con sua comunicazione del 29.02.2016, ha precisato tra le altre cose che i proprietari dei lotti di cui alle particelle 712 (in esame), 728, 721, 722, 735, 736: **“...dovranno farsi carico, in solido, anche del completamento delle opere di urbanizzazione ancora da ultimare...”**.

I predetti immobili sono pervenuti per la quota di 1000/1000 all'attuale proprietario in forza di:

**TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 4066 Registro Generale 5978**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 889/2016 del 20/09/2016**

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

**➤ Situazione edilizia e urbanistica**

Il complesso immobiliare in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Concessione Edilizia n° 1063/2003 del 01.02.2003 per costruzione “EDIFICIO RESIDENZIALE – AMBITO 3.10 SUB. B – LOTTO 3 – TIPOLOGIA F”;
2. Permesso di Costruire n° 1343/2004 del 08.06.2004 per “CONC. 1063 DEL 01/02/2003: RINNOVO – lotto 3 – tipologia f”;
3. Permesso di Costruire n° 1660/2006 del 09.03.2006 per “VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1343/2004”;
4. Permesso di Costruire n° 2068/2009 del 14.04.2009 per “VILLETTA UNIFAMILIARE – AMBITO 3.12/B – LOTTO N. 3 – RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 1660/2006 CON OPERE DI VARIANTE INTERNE”;

5. Permesso di Costruire n° 3331/2018 del 20.03.2018 per “SANATORIA EX ART. 36 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. - VILLETTA UNIFAMILIARE E RELATIVO BOX AUTO RICADENTE NEL P.E.C. 3.12 B – LOTTO 3, TIPOLOGIA F”.

Relativamente al provvedimento di cui al punto 5 si è rilevata l'esistenza di una fideiussione di soggetto terzo a garanzia dell'importo ancora da corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione pari a **€ 46.405,05**.

**Della predetta fideiussione non potrà avvalersi il futuro aggiudicatario dei beni.**

Dall'accesso agli atti eseguito è emerso che il Comune ha concesso una proroga, al momento fino al 18.03.2026, per il pagamento degli oneri dovuti e di cui sopra.

Di detti costi, si è tenuto opportunamente conto in fase di valutazione dei beni.

**Per la rispondenza urbanistica si veda quanto indicato a pag. 7 della perizia di stima.**

**Per la rispondenza catastale si veda quanto indicato a pag. 7 della perizia di stima.**

**Per la rispondenza edilizia si veda quanto indicato a pag. 7 della perizia di stima.**

Come segnalato all'interno della perizia le considerazioni relative alla conformità edilizia possono solamente riguardare le dimensioni esterne, rilevate comunque “a campione”, che sono risultate coerenti con quelle autorizzate a meno di alcune differenze rientranti nelle tolleranze di legge.

Si sottolinea come l'immobile sia stato oggetto di specifica pratica di sanatoria, (anche se non è ancora conclusa dal punto di vista dell'iter burocratico in quanto manca il saldo degli oneri concessori dovuti).

➤ **Stato occupazione degli immobili**

L'immobile risulta in stato di abbandono libero da cose e/o persone.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

## PREZZO DI VENDITA

**Lotto unico**

Prezzo Base: **euro 35.000,00**

Cauzione: **non inferiore al 10% dell'offerta**

Offerta minima: **euro 26.250,00**

Rilancio Minimo Obbligatorio: **euro 2.500,00**

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita, tra cui l'eventuale presenza di difformità edilizie e catastali, si rimanda alla perizia di stima agli atti da intendersi qui integralmente richiamata.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto dei predetti immobili, 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 tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

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.

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.

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

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice Delegato.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- La dispensa degli organi di 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 norme di Legge.

#### OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' 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 divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all’interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## CONTENUTO DELL’OFFERTA DI ACQUISTO

L’offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l’imposta di bollo è **irrevocabile** ai sensi dell’art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

**a) l’indicazione dei dati identificativi dell’offerente ed in particolare:**

(1) in caso di offerente *persona fisica*: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art.12 comma 2 del DM 32/2015.

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

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

Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l’offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

(2) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all’offerente).

**In ogni caso** non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell’art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare. L’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art.579 ultimo comma cpc, con procura speciale notarile.

L’offerente dovrà altresì dichiarare:

- se si trovi nelle condizioni di Legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale alla stipula dell'atto di trasferimento) in caso di aggiudicazione a norma dell'art. 585 c.p.c.

- b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i) l'entità della cauzione prestata, 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 90 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) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

#### Pagamento del Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge (attualmente pari ad euro 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 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)

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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.

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

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e 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 nonché il certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;  
se l'offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;  
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 nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;

se il soggetto offerente è minore 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 incapace/ interdetto/inabilitato o sottoposto ad amministrazione 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 l'offerta è formulata da più persone, copia anche della procura notarile 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.

- idonea documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento con indicazione del numero di CRO relativo al bonifico della cauzione) mediante 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;

**Per i cittadini stranieri sono altresì necessari i seguenti documenti:**

- a) copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
- b) dichiarazione del-degli offerenti relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;
- c) fotocopia permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione, la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche alla statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al Registro Imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a Registro Imprese, purchè consti l'accettazione della carica).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza.

Per le società straniere: è necessario presentare un 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;

Se, in caso di aggiudicazione, l'offerente intende avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà) ex art. 585 c.p.c. è necessario segnalarlo in sede di presentazione dell'offerta telematica.

**Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA all'indirizzo mail [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) - oppure contattare il numero 0586.20141.**

**CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

**LIQ. CONTR. N 182/2024 TRIB. BS**

**Alle seguenti coordinate bancarie:**

**BANCA VALSABBINA SCPA**

**IBAN: IT59 T051 1611 2000 0000 0062 677**

**Il bonifico con causale “versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio delle operazioni di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

**MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto – escluso i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge – potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e ss. Del D.M 32/2015, 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 reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari.

**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 l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate entro le ore 15:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, **e cioè entro le ore 15:00 del 27 luglio 2026** e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia – [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) - **mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un indirizzo di 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita – [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendita fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo: la gara quindi avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione della gara.

L'eventuale gara terminerà alle ore 18,00 del giorno 28 luglio 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 di prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui non vi siano 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 offerto, maggior importo di cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, priorità temporale di 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 o superiore 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 presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione in favore del creditore.

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

### **SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso il Notaio in Brescia, che verrà indicato dal liquidatore.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, antecedentemente o contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante bonifico bancario da disporsi sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie indicate all'interno del presente avviso di vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte per il trasferimento della proprietà, per l'eventuale trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, per la voltura catastale, per l'onorario del professionista delegato alla vendita nonché le imposte per le cancellazioni ipotecarie e dei gravami su quanto aggiudicato.

Successivamente all'aggiudicazione, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese comprensivo di quanto sopra e le modalità di versamento.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQ. CONTR. N. 182/2024 TRIB. BS"

Si precisa che la volontà di ricorrere alla procedura di mutuo dovrà essere manifestata già in sede di deposito dell'offerta.

In caso di bonifico bancario la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla data che verrà indicata.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà confiscata ex art. 587 c.p.c. mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il ricavato della 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.

Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario mutuare anche l'intera somma.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni il giorno dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo e il trasferimento della proprietà.

### INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile previo appuntamento da richiedersi entro e non oltre 15 giorni prima della data dell'asta, al liquidatore dott. Andrea Pagani, con studio in Brescia, via Cefalonia n. 70 - 25124 Brescia – email: [dott.pagani.sovraindebitamento@gmail.com](mailto:dott.pagani.sovraindebitamento@gmail.com).

### PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 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, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie sui siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso di vendita.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di Legge.

Il Delegato alla Vendita  
Avv. Serena Prastaro