TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 146/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Pernigotto

Professionista delegato: avv. Alessandro Cicognini Pavoni

Via Cavour, 35 - Orzinuovi (BS) - Tel.: 0309941701

Peo: info@avvocatocicognini.it - Pec: alessandro.cicogninipavoni@brescia.pecavvocati.it

Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it

* * *

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

* * *

Il sottoscritto avv. Alessandro Cicognini Pavoni, con studio in Orzinuovi (BS) via Cavour n.35

VISTO

Il provvedimento data 24.03.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati

AVVISA

Che il giorno MERCOLEDÍ 3 FEBBRAIO 2027 alle ore 11.30 e segg., fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti e alla quale si rinvia, 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.garavirtuale.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 MARTEDÍ 2 FEBBRAIO 2027 alle ore 12.00 (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.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto Unico

Piena proprietà degli immobili siti in:

Comune di Darfo Boario Terme (BS), Piazzale Colonnello Lorenzini n.2

- Sez. Urb. NCT Foglio 7, Particella 4339, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 506,13

- Sez. Urb. NCT Foglio 7, Particella 4339, Subalterno 40, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 289,22

- Sez. Urb. NCT Foglio 7, Particella 4339, Subalterno 15, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq, Rendita Euro 80,77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, come da perizia, è costituito da un immobile a destinazione residenziale, al piano terzo e quarto, e da un garage al piano interrato, all'interno di un edificio condominiale costituito da più unità a destinazione sia residenziale che terziaria diversamente distribuite ai vari piani fuori terra oltre a cantine e autorimesse al piano interrato. Le varie unità immobiliari si distribuiscono grazie all'unico corpo scala dotato di ascensore. L'accesso all'immobile avviene dapprima tramite un viale d'ingresso da via Giovanni Chiassi dove grava un diritto di passaggio per un'altra proprietà confinante, così come riportato nelle tavole di progetto (allegato 03 alla perizia), e poi tramite una galleria su cui grava una servitù pubblica di passaggio.

Per la descrizione dei beni staggiti si rinvia alla perizia in atti.

Il tutto è pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* apertasi in data 04.11.2010, come da dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Breno in data 21.04.2011 al n.191/9990, trascritta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Breno in data 22.05.2012 al n.2591 di formalità, e successivo atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a ministero notaio Trapani di Ospitaletto, n. rep. 87970 n. racc. 13378 del 27.10.2011, trascritto presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Breno in data 11.11.2011 al n.5163 di formalità.

Si precisa che gli immobili oggetti di vendita sono gravati dal diritto di abitazione in favore di soggetto estraneo alla procedura, giusta sentenza dell'autorità giudiziaria costitutiva di diritti reali in data 11.05.2005 rep.9200/2005, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 25.05.2005 al n. 3085 di formalità. Suddetta trascrizione non verrà cancellata con il decreto di trasferimento.

Dalla perizia in atti risulta che i beni staggiti sono stati edificati in data successiva al giorno 01.09.1967 in forza dei titoli nella medesima indicati.

Si rimanda alla perizia di stima per le difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e tra lo stato attuale e lo stato edilizio autorizzato e per i conseguenti costi e modalità di sanatoria.

Gli immobili risultano attualmente occupati dal titolare del diritto di abitazione. Si invitano gli interessati a rivolgersi al custode giudiziario per aggiornamenti in merito allo stato occupazionale.

In relazione allo stato dei pagamenti delle spese condominiali, si evidenzia che allo stato, come da indicazione dell'amministratore condominiale, non sussiste morosità.

Per qualsiasi ulteriore approfondimento in merito a quanto segnalato nel presente avviso e nella perizia, si invitano gli interessati a rivolgersi a propri tecnici di fiducia.

* * *

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base: Euro 341.700,00

Offerta minima: Euro 256.275,00

Rilancio Minimo: Euro 3.500,00

Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta

* * *

Per tutto ciò che non viene indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che le visure catastali risalgono al 12.06.2025 e le ispezioni ipotecarie al 21.08.2025, epoca di elaborazione della perizia di stima datata 28.08.2025 alla quale sono allegate e a cui si rimanda. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle ispezioni ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Si fa avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 e art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per qualsiasi ulteriore approfondimento in merito agli aspetti legali e/o fiscali inerenti la presente procedura, si invitano gli interessati a rivolgersi a propri professionisti di fiducia.

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, può presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. I procuratori legali che abbiano effettuato offerte per persona da nominare devono 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 al nome del procuratore.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nelle condizioni e nella consistenza indicate nella perizia in atti (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione catastale e urbanistica degli immobili), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma 5, e art. 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 è a corpo e non a misura ed 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, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici e/o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e/o 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 urbanistico-edilizia l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e nei termini previsti, potrà avvalersi, ove consentito, dalla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 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, a eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione e, segnatamente, quella relativa al diritto di abitazione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 25.05.2005 al n. 3085 di formalità.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in merito all'eventuale assoggettamento a IVA.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

* * *

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'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 c.p.c., e dovrà contenere:

1) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente e in particolare:

- <u>in caso di offerente persona fisica</u>:

  - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico e 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 D.M. n. 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 c.c. 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; diversamente, il bene sarà attribuito alla comunione legale;

  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerente persona giuridica/società/ente:

  - 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 legale rappresentante munito dei necessari poteri, come risultanti da copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri medesimi ovvero dalla procura o dall'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi.

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 effettuata da un avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. con procura speciale notarile.

In caso di partecipazione all'asta tramite procuratore, si richiama a quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale notarile anche qualora presenti l'offerta per persona da nominare.

2) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

6) il referente della procedura;

7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) 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;

9) 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;

10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

11) le forme e modi del pagamento del prezzo che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

12) 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; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

14) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

A) ricevuta di pagamento della marca da bollo (l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni);

B) fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;

C) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

D) se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;

E) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

F) se l'offerta è formulata da più persone, copia 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.

G) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

H) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

I) per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:

- 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 emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento);
- dichiarazione del/degli offerente/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso/i offerente/i;
- fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;

L) 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 allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerente che influiscano 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 (a eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l'accettazione della carica);

M) 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;

N) 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.

O) se, in caso di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ex art. art. 585 c.p.c., è necessario allegare all'offerta depositata il modulo di autocertificazione inerente tale opzione.

* * *

CAUZIONE

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

Intestazione: TRIBUNALE DI BRESCIA - PEI RGN 146/2025 CICOGNINI PAVONI ALESSANDRO

Iban: IT20J0873554360011000652901

Causale: PEI RGN 146/2025 versamento cauzione

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della 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 mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

* * *

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore 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 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. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). 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 12.00 del giorno MARTEDÍ 2 FEBBRAIO 2027 (antecedente a quello fissato per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale e 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, 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 e 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 a 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.garavirtuale.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato nella data e 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 vendite fissate nella medesima data a 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.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 nel 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 alla gara. La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 del prolungamento.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari 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 1/4 al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone nuovo esperimento di vendita, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c., o 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, o in mancanza di domande di assegnazione.

* * *

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre all'importo di fondo spese che sarà quantificato dal Delegato e comprensivo dell'onorario del Professionista delegato per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili, anche in merito all'eventuale assoggettamento a IVA. Si precisa che l'anzidetto termine di 120 gg non risulta soggetto alla sospensione feriale.

La somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato trasmettendo copia delle contabili di avvenuti bonifici, all'indirizzo di posta elettronica info@avvocatocicognini.it.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ex art. 585, quarto comma, c.p.c. (modulo antiriciclaggio). Il modulo antiriciclaggio, debitamente compilato e sottoscritto, dovrà essere consegnato dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla fotocopia della carta di identità in corso di validità, lo studio del professionista Delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse richiedere mutuo ipotecario, il saldo del prezzo andrà effettuato con le stesse modalità del deposito della cauzione. Successivamente, andrà inviata la copia della contabile all'indirizzo pec del Professionista delegato, indicando numero di procedura, numero di lotto, data d'asta e nome dell'aggiudicatario.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo a un contratto di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI BRESCIA PEI RGN 146/2025".

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni immediatamente dopo l'aggiudicazione, trasmettendo alla pec del Professionista delegato apposita istanza e la relativa documentazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di applicazione dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario deve comunque versare quanto dovuto sul c/c intestato alla procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. (modulo antiriciclaggio), il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il prezzo ricavato dalla nuova 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.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il domicilio in epigrafe, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

VISITA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., Custode nominato in sostituzione del debitore è l'avv. Alessandro Cicognini Pavoni, con domicilio eletto come in epigrafe.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al Custode, esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni 15 antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazioni le richieste pervenute oltre tale termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio.

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.

La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail info@avvocatocicognini.it.

* * *

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuate a cura del Professionista Delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;

b) sui siti http://www.astegiudiziarie.it, http://www.asteannunci.it, http://www.astalegale.net.

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Orzinuovi, li 12.10.2026.

Il Professionista Delegato

avv. Alessandro Cicognini Pavoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009