TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 369/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

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

Portale del gestore: www.garavirtuale.it

Custode: avv. Maurizio Libretti, per le visite e le informazioni secondo le modalità pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Delegato alla vendita: avv. Maurizio Libretti – p.e.c.: maurizio.libretti@brescia.pecavvocati.it

Il sottoscritto Avv. Maurizio Libretti, quale delegato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia dott. Davide Foppa Vicenzini con ordinanza emessa in data 6 maggio 2026, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso il proprio studio in Chiari (BS) in via Ospedale Vecchio n. 29, p.e.c.: maurizio.libretti@brescia.pecavvocati.it

VISTA

l'ordinanza in data 6 maggio 2026, emessa nella procedura esecutiva immobiliare n. 369/2025 R.G.E., con la quale il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia ha disposto la vendita del compendio pignorato, articolato in cinque lotti, e ha delegato al professionista il compimento delle relative operazioni di vendita;

VISTA

la relazione di stima depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, con i relativi allegati, alla quale si rinvia per la più completa descrizione dei beni, delle caratteristiche costruttive, delle planimetrie, della documentazione fotografica, delle difformità edilizie e catastali e delle formalità rilevanti;

AVVISA

che a partire **dalle ore 12:00 del giorno 15 DICEMBRE 2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 22 DICEMBRE 2026**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, i quali vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con le quote di comproprietà sulle parti comuni e sui beni comuni non censibili risultanti dai titoli di provenienza, dalla relazione di stima e dagli atti della procedura, oltre agli accessori e alle pertinenze espressamente indicati per ciascun lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.M. n. 37/2008 e

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

successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita riguarda cinque (5) lotti distinti.

Trattasi di n. 4 appartamenti e di n. 1 unità immobiliare a soffitta sottotetto al rustico distribuiti tra il piano terra e il piano terzo di fabbricato edificato (3 appartamenti trilocali, 1 appartamento quadrilocale e 1 soffitta sottotetto al rustico) con una corte comune di pertinenza di circa 1800 mq comune a tutte le unità censita al foglio 14 mappale 108 subalterno 19 (inferiore a 5000 mq) per la quale non è necessario CDU, unitamente alle quote di comproprietà sulle parti comuni e sui beni comuni non censibili risultanti dai titoli di provenienza, dalla relazione di stima e dagli atti della procedura, oltre agli accessori e alle pertinenze espressamente indicati per ciascun lotto.

Gli interessati potranno presentare offerte per uno o più lotti, depositando una distinta offerta e prestando una distinta cauzione per ciascun lotto.

Alla vendita potranno partecipare 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, collegandosi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it**, mediante le 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 **alle ore 12:00 del giorno 14 DICEMBRE 2026**, giorno antecedente la vendita, per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

In piena proprietà

In Comune di **CORTE FRANCA (BS), località Colombaro, Via Tito Speri n. 17**: appartamento quadrilocale posto al piano terra/seminterrato in fabbricato plurifamiliare, con accesso dalla corte comune e piccolo porticato d'ingresso autonomo, composto da un ampio soggiorno-cucina, 3 camere da letto di cui una con bagno padronale, 1 bagno, 1 piccolo ripostiglio e un atrio con annesso locale adibito a cabina armadio, oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni e della corte comune.

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.

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

La relazione di stima riporta il giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile nei seguenti termini: l'appartamento è stato oggetto di manutenzione interna ed esterna come risulta da pratica edilizia del 2005. Nel complesso l'immobile è abitabile, in buone condizioni pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Il fabbricato nel quale è collocato l'appartamento si trova in condizioni non curate, ma il contesto territoriale e paesistico circostante è molto appetibile. Si ritiene che l'appartamento sia commerciabile con difficoltà a causa delle limitazioni dovute alla non regolarità delle altezze.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca come segue:

- foglio 14, particella 108, **subalterno 13**;
- categoria A/3, classe 3;
- consistenza 5 vani;
- rendita catastale € 184,38;
- superficie catastale 113 m², di cui 108 m² escluse le aree scoperte.

Superficie commerciale indicativa: circa 116 m². L'unità non dispone di posto auto esclusivo.

Stato di occupazione

L'immobile risulta locato e occupato da conduttore in forza di contratto indicato nella relazione di stima come stipulato il 20 ottobre 2022, con decorrenza dall'11 gennaio 2023 e scadenza al 12 gennaio 2027, a congruo canone. Il contratto di locazione e ogni eventuale rapporto di comodato o locazione collegato **non sono opponibili alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario**, talché il Giudice dell'Esecuzione con proprio provvedimento del 26.06.2026 ha così disposto " *... autorizza la signora XXXXX ad occupare l'immobile fino ad aggiudicazione versando l'importo mensile di euro ...*". La liberazione sarà eseguita dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode.

Situazione edilizia e catastale

La relazione di stima segnala la non conformità edilizio-urbanistica e catastale. Sono state rilevate nuove tramezze divisorie, un'apertura nella muratura, una portafinestra di dimensioni maggiori rispetto al titolo edilizio e una difformità non sanabile nelle altezze interne, rilevate in circa m 2,58 rispetto ai m 2,70 indicati negli elaborati autorizzati. È inoltre segnalata una tettoia sulla corte comune non rappresentata negli elaborati depositati.

La relazione di stima indica che le difformità relative alle altezze non sono sanabili. Ogni onere tecnico, amministrativo, edilizio, catastale e ogni costo necessario per la verifica, il ripristino o la regolarizzazione eventualmente possibile resterà a carico dell'aggiudicatario, senza diritto a riduzione del prezzo, indennità o risarcimento.

Si rinvia, in ogni caso, alla perizia di stima per la completa descrizione e situazione del bene.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE = Euro 108.000,00.

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

Saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base nei limiti di legge, purché non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e, quindi, non inferiori a **Euro 81.000,00**, salvo quanto previsto dagli artt. 572, 588 e 589 c.p.c.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.

****

LOTTO 2

In piena proprietà

In Comune di **CORTE FRANCA (BS), località Colombaro, Via Tito Speri n. 17**: appartamento trilocale posto al piano terra in fabbricato plurifamiliare, con accesso dalla corte comune, composto da ingresso, cucina, tinello, due camere da letto, bagno, ripostiglio, lavanderia e locale caldaia interrato, oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni e della corte comune.

L'accesso all'immobile avviene da corte comune. Il portoncino d'ingresso posto su lato est del fabbricato. Internamente l'immobile è composto da un atrio d'ingresso il quale collega il locale adibito a cucina con il locale catastalmente denominato Tinello all'interno della torre circolare dell'immobile. Dal locale tinello, attraverso due porte distinte è possibile raggiungere altri due locali adibiti a camere da letto. Le stesse due camere hanno in comune un atrio che porta all'unico bagno dell'immobile. L'appartamento è fornito anche di un piccolo locale adibito a ripostiglio posto al piano primo e collegato, tramite piccola rampa di scale, ad una delle camere da letto. Accessibile dall'esterno è presente anche un locale angusto adibito a lavanderia e un locale caldaia interrato.

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.

La relazione di stima riporta il giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile nei seguenti termini: l'appartamento presenta finiture dell'epoca di costruzione. Nel complesso si può ritenere l'immobile in un buono stato di conservazione. È in condizioni di abitabilità. Il fabbricato nel quale è collocato l'appartamento si trova in condizioni non curate, ma il contesto territoriale e paesistico circostante è molto appetibile. Si ritiene che l'appartamento sia commerciabile pur con qualche limitazione.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca come segue:

- foglio 14, particella 108, **subalterno 17**;
- categoria A/3, classe 3;
- consistenza 6 vani;
- rendita catastale € 221,25;
- superficie catastale 132 m², di cui 129 m² escluse le aree scoperte.

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

Superficie commerciale indicativa: circa 133 m². L'unità non dispone di posto auto esclusivo.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. L'occupazione dovrà cessare all'aggiudicazione. La liberazione sarà eseguita dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode.

Situazione edilizia e catastale

La relazione di stima segnala difformità edilizie e catastali consistenti nella mancata realizzazione di due aperture e nella presenza di una tettoia sulla corte comune non indicata negli elaborati edilizi e nella scheda catastale. La situazione è indicata come sanabile, con costo presunto di circa € 2.000,00 per la pratica edilizia e di circa € 700,00 per la pratica catastale, oltre agli ulteriori costi eventualmente necessari.

Ogni onere tecnico, amministrativo, edilizio, catastale e ogni costo necessario per la regolarizzazione resterà a carico dell'aggiudicatario, senza diritto a riduzione del prezzo, indennità o risarcimento.

Si rinvia, in ogni caso, alla perizia di stima per la completa descrizione e situazione del bene.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE = Euro 132.300,00.

Saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base nei limiti di legge, purché non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e, quindi, non inferiori a **Euro 99.225,00**, salvo quanto previsto dagli artt. 572, 588 e 589 c.p.c.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.

****

LOTTO 3

In piena proprietà

In Comune di **CORTE FRANCA (BS), località Colombaro, Via Tito Speri n. 17**: appartamento trilocale posto al piano rialzato in fabbricato plurifamiliare, con accesso dalla corte comune e dal portico comune con il subalterno 15. Dal portoncino si accede all'ingresso attraverso una piccola bussola che porta ad un ampio atrio di smistamento che collega tutti gli ambienti dell'appartamento. Su lato est dell'appartamento si trovano due ampie camere da letto mentre su lato ovest si trova un ampio soggiorno servito da un locale adibito a cucina. Sempre dall'atrio di ingresso si trova su lato nord l'unico bagno a servizio dell'appartamento. La cucina è servita da un piccolo corridoio con funzione di ripostiglio posto sotto la scala per l'unità immobiliare al piano superiore. A completamento è presente anche una terrazza esclusiva in lato nord comunicante con una scala che può costituire un secondo accesso sul retro dell'immobile dalla corte comune. Composto quindi da ingresso, atrio, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazza esclusiva, oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni e della corte comune.

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

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca come segue:

- foglio 14, particella 108, **subalterno 14**;
- categoria A/3, classe 3;
- consistenza 5,5 vani;
- rendita catastale € 202,81;
- superficie catastale circa 107 m², di cui circa 103 m² escluse le aree scoperte.

Superficie commerciale indicativa: circa 104 m². L'unità non dispone di posto auto esclusivo.

Stato di occupazione

L'immobile risulta locato e occupato da conduttore in forza di contratto indicato nella relazione di stima come stipulato il 1° novembre 2022, con decorrenza dall'11 dicembre 2022 e scadenza al 2 dicembre 2026, a congruo canone, nonché di eventuale scrittura privata registrata richiamata nella relazione. Tali contratti e ogni eventuale rapporto di comodato o locazione collegato **non sono opponibili alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario**, talché il Giudice dell'esecuzione con proprio provvedimento del 06.05.2026 ha autorizzato "*... gli occupanti XXXXX e XXXXX a permanere nell'immobile sino all'aggiudicazione con versamento di indennità ...*" disponendo "*... gli occupanti dovranno rilasciare l'immobile all'aggiudicazione. ....*". La liberazione sarà eseguita dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode.

Situazione edilizia e catastale

La relazione di stima indica la regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'unità immobiliare. Sono tuttavia segnalate diffuse presenze di umidità e muffa in più ambienti, con necessità di interventi di risanamento, manutenzione e miglioramento dell'aerazione.

Gli impianti, lo stato di conservazione e ogni ulteriore caratteristica del bene dovranno essere verificati dagli interessati prima della presentazione dell'offerta, anche mediante visita tramite il custode.

La relazione di stima riporta il giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile nei seguenti termini: l'appartamento presenta finiture dell'epoca di costruzione e manifesta diffusa umidità e muffe in più ambienti, in particolare in prossimità delle pareti perimetrali. Tali problematiche incidono negativamente sulle condizioni igienico-sanitarie e sullo stato di conservazione dei locali, rendendo più difficile la commerciabilità dell'immobile. Il contesto territoriale e paesistico circostante, invece è molto appetibile, perciò si ritiene che l'appartamento sia commerciabile, seppur con il dovuto deprezzamento

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

Si rinvia, in ogni caso, alla perizia di stima per la completa descrizione e situazione del bene.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE = Euro 103.500,00.

Saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base nei limiti di legge, purché non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e, quindi, non inferiori a **Euro 77.625,00**, salvo quanto previsto dagli artt. 572, 588 e 589 c.p.c.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.

****

LOTTO 4

In piena proprietà

In Comune di **CORTE FRANCA (BS), località Colombaro, Via Tito Speri n. 17**: appartamento trilocale sviluppato al piano primo e al piano secondo in fabbricato plurifamiliare, con accesso dalla corte comune mediante scala privata, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera al piano primo, bagno e seconda camera al piano superiore, con i relativi collegamenti interni ed esterni, oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni e della corte comune.

Il percorso pedonale di accesso attraverso vialetti comuni e scala privata è particolarmente tortuoso. All'ingresso è presente un atrio che collega, attraverso tre scalini d'accesso, il soggiorno. Sempre dall'atrio d'ingresso si accede, su lato nord dell'unità immobiliare, ad un piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina, alla camera e al bagno del piano primo e l'accesso alla camera al piano secondo del torrione attraverso piccola scala a chiocciola. È presente anche una scala di accesso esterna in lato ovest per la camera al piano superiore della torre.

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L'immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca come segue:

- foglio 14, particella 108, **subalterno 16**;
- categoria A/3, classe 3;
- consistenza 5,5 vani;
- rendita catastale € 202,81;
- superficie catastale 133 m², di cui 129 m² escluse le aree scoperte.

Superficie commerciale indicativa: circa 130 m². L'unità non dispone di posto auto esclusivo e presenta un percorso pedonale di accesso dalla strada pubblica attraverso vialetti comuni e scala privata particolarmente tortuoso.

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

Stato di occupazione

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato come deposito mobili. L'occupazione dovrà cessare all'aggiudicazione. La liberazione sarà eseguita dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode. Per i beni mobili presenti nell'immobile si applicheranno le disposizioni impartite dal custode e dal Giudice dell'esecuzione in materia di asporto, abbandono e smaltimento.

Situazione edilizia e catastale

La relazione di stima segnala difformità edilizie e catastali consistenti nella diversa disposizione di alcune aperture nella camera al piano secondo, nella parete lato ovest dell'ingresso e nella cucina al piano primo. Le difformità sono indicate come sanabili, con costo presunto di circa € 2.000,00 per la pratica edilizia e di circa € 700,00 per la pratica catastale, oltre agli ulteriori costi eventualmente necessari.

Ogni onere tecnico, amministrativo, edilizio, catastale e ogni costo necessario per la regolarizzazione resterà a carico dell'aggiudicatario, senza diritto a riduzione del prezzo, indennità o risarcimento.

La relazione di stima riporta il giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile nei seguenti termini: l'appartamento presenta finiture dell'epoca di costruzione. Nel complesso si può ritenere l'immobile in un accettabile stato di conservazione. È in condizioni di abitabilità. Il fabbricato nel quale è collocato l'appartamento si trova in condizioni non curate e soprattutto con esterni e accesso singolare. Il contesto territoriale e paesistico circostante è appetibile. Si ritiene quindi che l'appartamento sia commerciabile pur con qualche limitazione

Si rinvia, in ogni caso, alla perizia di stima per la completa descrizione e situazione del bene.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE = Euro 129.600,00.

Saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base nei limiti di legge, purché non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e, quindi, non inferiori a **Euro 97.200,00**, salvo quanto previsto dagli artt. 572, 588 e 589 c.p.c.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.

****

LOTTO 5

In piena proprietà

In Comune di **CORTE FRANCA (BS), località Colombaro, Via Tito Speri n. 17**: unità immobiliare al rustico posta nel sottotetto del fabbricato plurifamiliare, con accesso dalla corte comune, dal portico comune con il subalterno 14 e mediante scala esclusiva.

L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari. Da qui con un portico (comune solo all'unità subalterno 14) e una scala

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

esclusiva si arriva al primo spazio aperto dell'unità. Agli spazi al rustico interni da finire, si arriva attraverso delle aperture attualmente prive di serramenti.

L'unità immobiliare è costituita da uno spazio nel sottotetto al rustico. Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo completo della sola struttura portante, dei tamponamenti esterni e della copertura.

L'immobile attualmente non è abitabile, nemmeno come soffitta come è accatastato.

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L'immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.

La relazione di stima riporta il giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile nei seguenti termini: l'unità immobiliare al rustico è accatastata come C/2 (soffitta) invece che F3 (in corso di costruzione) e nello stato attuale non è abitabile ed è difficilmente commercializzabile in quanto mancano comunque tutte le opere indispensabili per l'uso a soffitta.
Si rinvia, in ogni caso, alla perizia di stima per la completa descrizione e situazione del bene.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca come segue:

- foglio 14, particella 108, **subalterno 15**;
- categoria C/2, classe 2;
- consistenza 100 m²;
- rendita catastale € 149,77;
- superficie catastale circa 116 m².

Superficie commerciale indicativa: circa 115 m². L'unità non dispone di posto auto esclusivo.

Stato di occupazione

L'unità risulta libera, pur essendo presenti diversi materiali da smaltire.

Situazione edilizia e catastale

L'unità è allo stato rustico, non abitabile e non utilizzabile allo stato attuale neppure come soffitta finita. Sono mancanti pavimenti, sottofondi, finiture interne e impianti. La relazione segnala inoltre che l'unità è accatastata come C/2, anziché F/3 in corso di costruzione, e presenta una diversa disposizione delle murature interne.

La situazione edilizia è indicata come sanabile mediante presentazione di nuova pratica edilizia, con costo presunto di circa € 2.000,00, oltre al costo delle opere mancanti. La successiva pratica catastale è indicata in circa € 1.000,00, oltre agli ulteriori costi eventualmente necessari.

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

Ogni onere tecnico, amministrativo, edilizio, catastale, opera di completamento e costo necessario per la regolarizzazione e l'utilizzazione dell'unità resterà a carico dell'aggiudicatario, senza diritto a riduzione del prezzo, indennità o risarcimento.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE = Euro 27.900,00.

Saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base nei limiti di legge, purché non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e, quindi, non inferiori a **Euro 20.925,00**, salvo quanto previsto dagli artt. 572, 588 e 589 c.p.c.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI RILEVANTI

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'esecuzione. Per ogni ulteriore formalità, vincolo od onere si rinvia alla relazione di stima, alla relazione notarile eventualmente presente nel fascicolo e agli atti della procedura.

Non risultano spese condominiali arretrate, poiché il fabbricato non risulta costituito in condominio.

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali inerenti al trasferimento e di ogni altro onere posto a suo carico dalla legge, dall'ordinanza di delega o dal presente avviso.

La vendita è soggetta al regime fiscale previsto dalla legge in relazione alla natura dell'aggiudicatario e del bene. Le eventuali agevolazioni fiscali dovranno essere richieste dall'aggiudicatario con dichiarazione scritta e documentata entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

Si precisa che le verifiche ipotecarie e catastali hanno efficacia alla data degli atti e delle visure presenti nel fascicolo. Rimane pertanto a carico di chi intenda presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali a data successiva, al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, non è stato verificato il funzionamento degli impianti in ogni loro componente. L'aggiudicatario dovrà verificare preventivamente lo stato degli impianti e la necessità di eventuali adeguamenti.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed 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.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso si rimanda alla relazione di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione dei beni e delle relative condizioni, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, nei limiti consentiti dalla legge.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale che sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985, nonché delle ulteriori disposizioni applicabili.

d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, edilizi, catastali ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'esecuzione. Per gli immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di rapporti non opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione. Gli occupanti delle unità locate dovranno rilasciare gli immobili all'aggiudicazione. L'ordine di liberazione sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode da parte di questi ultimi.

g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n.

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

47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

h) Gli immobili sono dotati della documentazione energetica indicata nella relazione di stima, ove presente e valida. Per il lotto 5, trattandosi di unità al rustico e non abitabile, non si garantisce la disponibilità di un attestato di prestazione energetica utilizzabile ai fini dell'uso futuro dell'unità.

i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge, l'ordinanza di delega e le regole tecniche del gestore della vendita telematica.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP, istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1, del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2015, n. 132;
- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici;
- presa visione del Manuale delle modalità operative dei servizi, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso 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 all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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, mediante pagamento del bollo digitale ove dovuto, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

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

- in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o 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 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 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, oppure trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace,

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

interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, oppure trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione dell'autorità competente;

- in caso di offerente persona giuridica o ente: denominazione o 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; dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata dalla quale risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

In ogni caso non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o da 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, c.p.c., con procura.

b) l'indicazione dell'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero 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 fissate 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;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il codice identificativo del bonifico effettuato per il suo versamento;

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

k) le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 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 regolamento;

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, ove dovuto, in modalità telematica secondo le istruzioni del Portale dei Servizi Telematici e del Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ovvero indicare un indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio

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

digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima prevista per il lotto o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

Per tutto quanto non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche, in formato PDF o PDF.P7M:

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge e il certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale;
- se l'offerente è straniero e il matrimonio è stato contratto all'estero, traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio, ove necessaria;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente, visura camerale o certificato C.C.I.A.A. aggiornato dal quale risultino i poteri di chi ha sottoscritto l'offerta e, ove necessario, estratto autentico in bollo della delibera assembleare;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore, incapace, interdetto, inabilitato o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dell'autorizzazione del Giudice tutelare o dell'autorità competente;
- se l'offerente è soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione, d'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 369-2025 TRIBUNALE BRESCIA

IBAN: **IT50V0200854341000107451192**

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

La causale dovrà essere esattamente la seguente: **"cauzione - lotto X"**

sostituendo alla lettera "X" il numero del lotto prescelto, da 1 a 5.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. Il codice identificativo del bonifico dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione **entro le ore 12:00 del 14 dicembre 2026.**

Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta potrà essere considerata inammissibile.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente o da uno degli offerenti, nel rispetto della normativa vigente. Non sarà possibile avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, di un mero presentatore.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, incluso il codice identificativo del bonifico relativo alla cauzione, dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza di vendita telematica, con le modalità indicate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal "Manuale utente, per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** .

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 PEC 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 PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con le modalità concretamente operative secondo le istruzioni del Ministero della Giustizia e del gestore.

Non sono ammesse offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione. Le operazioni di inserimento della documentazione restano a esclusivo rischio dell'offerente. Non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività richieste non saranno completate entro il termine.

È consigliabile iniziare l'inserimento della documentazione con largo anticipo rispetto alla scadenza. Una volta inseriti i dati e i documenti, il portale consentirà la generazione della

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

busta digitale contenente l'offerta, che dovrà essere inviata secondo le indicazioni riportate sul portale.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata** e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara. L'offerta non dà comunque diritto automatico all'acquisto del bene, restando ferme le valutazioni previste dalla legge, dall'ordinanza di delega e dal presente avviso, anche in caso di unico offerente.

Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale **www.garavirtuale.it** . Un estratto dell'invito potrà altresì essere trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta parteciperanno alle operazioni collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Gli offerenti dovranno collegarsi mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali personali. Le credenziali saranno comunicate dal gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, alla casella PEC o PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, attraverso il collegamento telematico al portale del gestore, procederà all'apertura delle buste telematiche e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.

In caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Se il prezzo è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente qualora non siano state formulate domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e ricorrano gli ulteriori presupposti di legge.

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

Qualora per il medesimo lotto siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide ed efficaci.

La gara avrà inizio **alle ore 12:00 del 15 dicembre 2026**

e terminerà **alle ore 12:00 del 22 dicembre 2026**.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza, il termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori dieci minuti per consentire agli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

I rilanci non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per i lotti 1, 2, 3 e 4 e a € 500,00 per il lotto 5. Non saranno consentiti importi con decimali.

Il professionista delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente ovvero, a parità di importo, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.

Qualora l'offerta maggiore sia inferiore al prezzo base e vi sia istanza di assegnazione formulata da un creditore, si procederà secondo quanto previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato nella data e all'orario indicati nel presente avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni.

Si precisa che:

- anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.M. n. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante l'invio all'indirizzo indicato dal professionista delegato, a mezzo PEC, secondo le istruzioni del gestore e del Ministero;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tale eventualità, previa documentazione della tempestiva presentazione, il gestore dovrà consentire la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- nell'ipotesi di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti mediante plurimi rilanci, anche in presenza di offerte di identico importo;

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

- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, fermo restando che ciascun offerente sarà libero di partecipare o meno;
- i partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente offerte in aumento nel periodo di durata della gara e nel rispetto del rilancio minimo stabilito per il lotto.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale.

In mancanza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti elementi, in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità anche di tale termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata presentazione di offerte, di offerte inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., di ricorrenza delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c. o di mancato svolgimento della vendita per qualsiasi altra ragione, il professionista delegato, in mancanza di domande di assegnazione, fisserà nuovo esperimento di vendita secondo le disposizioni dell'ordinanza di delega e del Giudice dell'esecuzione.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente della **UNICREDIT S.P.A.**

intestato a: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N 369-2025 TRIBUNALE BRESCIA**

e con **IBAN: IT50V0200854341000107451192**

Il bonifico dovrà avere causale **"cauzione - lotto X"**, con sostituzione della lettera "X" con il numero del lotto prescelto.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Non saranno altresì accettate cauzioni con importi decimali, si invitano pertanto gli offerenti ad arrotondare opportunamente in eccesso la cifra versata a titolo di cauzione.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro l'inizio delle operazioni di vendita, fermo restando che il codice identificativo **dovrà essere trasmesso con la domanda entro le ore 12:00 del 14 dicembre 2026**.

Qualora non venga riscontrato l'accredito della cauzione entro il termine utile, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto degli eventuali oneri bancari.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo diverso termine stabilito dal Giudice dell'esecuzione.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, purché il pagamento sia eseguito secondo le modalità richieste dalla procedura.

In caso di ricorso a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento potrà essere effettuato dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N 369-2025 TRIBUNALE BRESCIA".**

È prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: www.tribunale.brescia.giustizia.it

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che, nel caso di applicazione dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario versi quanto dovuto in ogni caso sul c/c intestato alla procedura e che sia il delegato ad eseguire il pagamento al creditore fondiario nella misura dell'80% del prezzo versato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico ex art.2, comma 7, DM 227/2015, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato e gli ulteriori oneri di trasferimento a suo carico, come quantificati dal professionista stesso. Le imposte relative alle cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura nei limiti stabiliti dal Giudice dell'esecuzione.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciare **la confisca della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**; il professionista delegato fisserà quindi una nuova vendita secondo le disposizioni del giudice. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c., salvo i casi previsti dalla legge e dall'ordinanza di delega.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora intenda usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, corredata dalla fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre a ogni ulteriore documento necessario per il riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate al professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni previo appuntamento con il custode Avv. Maurizio Libretti, mediante richiesta da presentare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione "prenota visita immobile".

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la conoscenza e l'accettazione dell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'ulteriore documentazione tecnica non prevista dagli atti della procedura.

PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima, alle fotografie e alle planimetrie e, ove ne ricorrano i presupposti, al virtual tour, sui siti internet autorizzati:

- www.asteannunci.it;
- www.astegiudiziarie.it;
- www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it .

La documentazione da pubblicare dovrà essere epurata dalle generalità del debitore, degli occupanti e da ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità, in conformità all'ordinanza di delega e all'art. 490 c.p.c.

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

L'ordinanza di delega prevede inoltre la realizzazione e pubblicazione del virtual tour 360° per gli immobili diversi da terreni, costruzioni non ultimate e ruderi, purché il valore di stima sia pari o superiore a € 50.000,00. Il virtual tour sarà pertanto effettuato e pubblicato per i lotti per i quali ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza.

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previste dall'ordinanza di delega: NESSUNA

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta e della 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 e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0307001205 - email: studiolibretti@outlook.com e sul sito www.avdelbrescia.it

Brescia, 5 ottobre 2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Maurizio Libretti

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