

TRIBUNALE DI BRESCIA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 456/2024 R.G.E.
Creditore procedente: Banca Credito Attivo S.p.A.
Debitori esecutati: Saleri Giovanna
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA LIANA ZACCARA
Professionista delegato: DOTT. CLAUDIO BINI
25030 Castel Mella (Brescia), Via O. Fallaci n. 38
Tel. 030-3367378 – Fax 0376-398025
E-mail: claudio.bini@usa.net PEC: claudio.bini@pec.it



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – DOTT. CLAUDIO BINI

VISTA

l'ordinanza in data 30 settembre 2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA LIANA ZACCARA lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative al bene immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il **giorno 22 gennaio 2026, alle ore 09.30 e seguenti**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 579 e seguenti c.p.c., con modalità asincrona telematica, del bene immobile di seguito descritto, costituente il

LOTTO UNICO

Ubicazione dell'immobile

Comune di Sarezzo (Brescia), Via Maria Grazia Deledda n.11.

Diritto oggetto di vendita

Intera piena proprietà dell'immobile di seguito descritto.

Descrizione dell'immobile

Il "Lotto Unico" è costituito da:

- **Bene n. 1:** (lotto 1) Edificio a carattere residenziale del tipo villa singola disposta a piano terra e primo con accessori ed autorimessa a piano interrato, dotata di giardino con piscina ed area libera.

– Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile sopra descritto è censito nel NCT del Comune di Sarezzo (Brescia) al:

Foglio 20 particella 264 Sub. 7, Categoria A/2, Classe 4, vani 7,5 RC € 697,22 Abitazione a PT, P1 e PS-1



Foglio 20 particella 264 sub 6 cat. C/6 cl.2 mq 37 RC € 168,16 Autorimessa a PS-1.

Foglio 20 particella 264 sub 4 B.C.N.C. corte comune ai sub 1,2,6,7.

Nella relazione tecnica di stima depositata in data 16 luglio 2025 dal Arch. Simona Setaro, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che vi sono difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ricomprese nelle tolleranze costruttive indicate dalla L.20.07.2024 n. 105, il tutto come meglio evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima, alla quale si rinvia per maggiori dettagli e per i costi da sostenere per la pratica di aggiornamento urbanistico e catastale.

Migliore descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di vendita risulta meglio descritto, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella predetta relazione tecnica di stima in data 16 luglio 2025, agli atti della presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile oggetto di vendita è stato assegnato in godimento a persona terza quale casa familiare in data 18 maggio 2023, con provvedimento n. 3415 del Tribunale di Brescia, a seguito del procedimento di separazione consensuale omologata. Le unità immobiliari risultano abitate e adibite a residenza della persona terza. Maggiori dettagli nella perizia di stima agli atti.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica ex art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 5 settembre 2023, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia risultano essere state chieste e rilasciate le seguenti:

- PdC 7766 del 15.01.2008 prot. 1285/UT.
- DIA 01.10.2010 n. 7766/B prot. 21549/UT
- DIA 23.05.2011 n. 7766/C prot. 10886/UT.
- DIA 24.04.2012 n. 7766/D prot. 7868/2012
- E' stato reso abitabile con S.C.Agi. 21.04.2017 prot. 9424.
- La piscina è stata autorizzata con SCIA prot. 16029/2017 del 13.07.2017
- **La regolarità urbanistica non è verificata** e può essere sanata ai sensi della L.20.07.2024 n. 105 con un costo indicativo di € 2.500 oltre oneri accessori
- **La regolarità catastale non è verificata** e può essere sanata con pratica DOCFA con un costo indicativo di € 940 oltre oneri accessori.
- l'immobile medesimo non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri, né

diritti demaniali o usi civici. L'area sulla quale è stato realizzato il complesso residenziale del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono interessate dal piano di lottizzazione CE4 per la cui attuazione è stata stipulata con il "Comune di Sarezzo" convenzione urbanistica con atto ricevuto dal Notaio Cristina Scutra di Gardone Val Trompia in data 18 marzo 2005 repertorio N. 70572/13098 registrato a Gardone Val Trompia in data 11 aprile 2005 al n. 1106 serie 1T e trascritto a Brescia in data 12 aprile 2005 ai nn. 18350/11022 - 18353/11025 - 18360/11032 e 18361/11033.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell'offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12 del giorno 21 gennaio 2026**, esclusivamente *in via telematica*, in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 579 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

L'offerta telematica dovrà contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e

l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;

- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. L'offerta dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 000004193884 presso la "BPER BANCA S.P.A.", Filiale di Corso Martiri a Brescia, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT96O0538711238000004585561), indicando come causale "Es. 456/2024 Trib. Brescia – Lotto Unico – Cauzione". Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi entro il giorno 16 gennaio 2026.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le offerte telematiche saranno aperte *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Prezzo base

Il "Lotto Unico" viene posto in vendita per il prezzo base di **€ 367.192,00**.

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere di **€ 275.394,00**.

Unica offerta

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene

è assegnato al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e non siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara, sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo** di € 3.000,00. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di minuti 1 dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di minuti 1 per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del prezzo

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere

versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.

Oneri accessori di trasferimento

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento del diritto oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti alla parte aggiudicataria dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Formalità pregiudizievoli

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Stato dell'immobile

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di

misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione del bene.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità *ex art. 490 c.p.c.* (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente all'ordinanza, all'avviso di vendita ed al "virtual tour" – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche".

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte aggiudicataria dell'immobile oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;
- che, qualora l'immobile oggetto di vendita sia stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 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 entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che dell'immobile oggetto di vendita è stato nominato Custode il Dott. Claudio Bini (Codice



Fiscale BNICLD57A22E897O – *E-mail* claudio.bini@usa.net – Tel. 030-3367378);

- che per la visita dell’immobile oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Castel Mella (Brescia), lì 11/11/2025.



**Il Professionista delegato
(Dott. Claudio Bini)**

