

## **TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 486/2023 R.G.E.**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

#### **I ESPERIMENTO**

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

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

**Custode: Notaio Guido Cirilli (per visite e-mail: [info.bsimmobiliare@gmail.com](mailto:info.bsimmobiliare@gmail.com)).**

\* \* \*

Il sottoscritto Notaio Guido Cirilli, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 26 novembre 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

**avvisa**

**che, a suo ministero, il giorno 18 marzo 2026 alle ore 12.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

#### **LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà**

**= in Comune di Bedizzole (BS), Fraz. Campagnola, Via Campagnola di Mezzo n. 23/A:**

Appartamento trilocale al primo piano dotato di sottotetto al secondo piano e corte esclusiva di circa 150 mq censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sez. NCT, Foglio 27**

- Mapp. 62, sub. 13, p. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, R.C. Euro 218,72.

Catasto Terreni, Fg 27

Mapp. 67, sem irr arb, mq. 150, cl. 3, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 1,32.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

L'appartamento e il terreno, pur facendo parte dello stesso complesso residenziale, non sono tra loro confinanti.

Dalla perizia agli atti si segnala la presenza di un box prefabbricato in lamiera realizzato nel 1984 sul sedime del terreno, in parte adibito ad autorimessa in parte a ripostiglio, oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5/2007 per il quale è stato espresso parere di diniego, pertanto non sanabile. Risulta inoltre presente una tettoia costituita da n. 4 lastre in onduline di fibrocemento parzialmente contenente amianto. Il box è da smaltire per riportare il terreno allo stato originario, anche le lastre sono da bonificare e smaltire ai sensi di legge.

Il CTU riscontra che, per quanto riguarda l'appartamento, c'è parziale corrispondenza tra i progetti autorizzati e lo stato di fatto rilevato in loco, tranne che per le seguenti difformità:

Rispondenza parziale al piano 1° mediante realizzazione di:

- A.1 - una tramezza tra cucina e disbrigo
- A.2 - una porta tra cucina e vano scala che conduce al p.2°
- A.3 - modifica di alcune tramezze e porte interne
- A.4 - apertura di una finestra a Sud (dim. 80x120 cm.)

A.5 - piano terra: parete sottoscala in lato Sud

A.6 - balcone più ampio rispetto alla C.E. (S.N.R.+6,00mq. circa)  
da ripristinare come da ultimo progetto approvato, oppure >  
Incongruenze al piano 2°:

B.1 - porzione di “sottotetto” reso “abitabile” S.N.R. 55,10 mq. con H media ponderale 2,19 m. (< min. ammiss. Hmp 2,40 m.) da ripristinare come vano accessorio “non abitabile”

Devono essere ripristinati a locali di servizio

B.2 – “tasca nel tetto” di S.N.R. 4,35 mq. circa e n°5 lucernari “non abitabili” da ripristinare come pertinenza di S.N.R. “non abitabile”

Tutte le difformità di cui punti A.1>A.6 sono da considerarsi abusi realizzati in assenza di permesso di costruire pertanto sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 mediante un P.d.C. in Sanatoria. Considerata la modesta entità delle opere realizzate in difformità dall'ultimo progetto approvato, il perito stima che il contributo di costruzione massimo da versare sia di Euro 5.164,00 (da verificare al momento dell'istruttoria del P.D.C.) oltre ad Euro 150,00 di diritti di segreteria e all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Per quanto riguarda il punto B.1, il CTU precisa che, poiché l'altezza media ponderale di 2,19 m. circa è inferiore a quella minima consentita di 2,40 m. per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è necessario il ripristino ad uso “non abitabile” dei vani realizzati, ritenendo in tal modo risolta la difformità. Analogamente, per quanto riguarda il punto B.2, è necessario il ripristino a pertinenza di vani “non abitabili”.

L'appartamento è sprovvisto di Certificato di Abitabilità. Per il costo di ripristino dei luoghi relativamente alle opere abusive non sanabili si rimanda al Computo Metrico Estimativo di Demolizione (= Euro 9.632,00).

Il CTU rileva alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima Planimetria del 01/10/1982, che necessitano di approfondimenti anche dal punto di vista catastale:

Appartamento

Rispondenza parziale al piano 1° mediante realizzazione di:

- A.2 - una porta tra cucina e vano scala che conduce al p.2°
- A.3 - modifica di alcune tramezze e porte interne
- A.4 - apertura di una finestra nel vano scala (dim. 80x120 cm)

A.5 - piano terra: parete sottoscala in lato Sud

Incongruenze al piano 2°:

B.1 - porzione di "sottotetto" reso "abitabile" da ripristinare come vano accessorio "non abitabile"

B.2 – "tasca nel tetto" di S.N.R. 4,50 mq circa da ripristinare come pertinenza di S.N.R. "non abitabile"

Terreno

C - Box prefabbr. non autorizzato e non sanabile, da demolire.

Per quanto riguarda l'appartamento, qualora lo stato di fatto dei punti A.2>A.5 venisse confermato e non ripristinato come da ultima Planimetria in atti (Allegato 9), una volta sanato dal punto di vista urbanistico, necessita di regolarizzazione catastale al costo di un'unica pratica DOCFA "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" pari ad Euro 50,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigere la pratica. Per quanto riguarda i punti B.1 e B.2 e C le stesse devono essere ripristinate. Le modifiche apportate all'appartamento, poiché realizzate verosimilmente da più di cinque anni, non sono soggette a sanzione.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo id. telematico TNS22T003095000XF del 17/06/2022 valido fino al 31/05/2026, registrato al n. 3095 s. 3T, con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 136.000,00=**

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 102.000,00=**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.**

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima

redatta dal perito.

Il tutto come pervenuto alla parte esecutata in forza di:

Successione denunciata in data 28.4.20212 n. 541987 vol. 88888, trascritta in data 4.5.2022 ai nn. 19830/13458 (accettazione tacita per atto in data 30.1.2023 rep. 2671/2246 Notaio Bonomelli trascritto in data 2.2.2023 ai nn. 4205/2819).

La realizzazione del fabbricato dov'è ubicato l'appartamento è presumibilmente post '67, con modifiche più recenti a carico delle singole unità. In particolare, quello in oggetto, ha subito negli anni '80 la trasformazione del loggiato esistente in civile abitazione, come si evince dalle pratiche edilizie esaminate:

- Concessione Edilizia n.130/79 del 16/08/1979 rifacimento solai in legno e ristrutturazione fabbricato esistente con trasformazione di loggiato in civile abitazione, codice pratica 161/1979;
- Concessione Edilizia di Variante n.83/81 del 07/07/1981 Variante in corso d'opera a C.E. n.130/79 per formazione di nuove tramezze con trasformazione di loggia e formazione di balcone in lato Sud [N.B. il perito rileva nei disegni alcuni refusi grafici] c.p. 161/1979-1;
- Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n.16450 del 22/12/2006 P.d.C. in Sanatoria per autorimessa e locale ripostiglio = DINIEGO per mancanza di rispetto dei rapporti di zona e delle distanze dai confini, con OBBLIGO di RIMOZIONE del FABBRICATO c.p. 5/2007;
- Permesso di Costruire n.158/2011 del 17/08/2011 Manutenzione straordinaria. N.B. viene citato del terreno in esame senza modificarlo 11051/2011.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel dicembre 2025. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il

“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 17 marzo 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), mediante 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 d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; **si evidenzia che l’intestazione dell’immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell’offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato;** se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l’indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- 9.l’importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della

cauzione;

- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 che sottoscrive l'offerta.

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 conto corrente bancario intestato al Tribunale di Brescia con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 486/2023 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditto delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato**

**L'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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](http://pst.giustizia.it).

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..

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata 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.**

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; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 18/03/2026 al 25/03/2026, 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 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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, 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 al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono 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.

### SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

**Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.**

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva 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 cpc.

**È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari**, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

**Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo [procedure@smartufficio.it](mailto:procedure@smartufficio.it).**

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

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

#### **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.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

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

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart S.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Per supporto tecnico durante le fasi di predisposizione dell'offerta telematica, di registrazione,

di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile contattare S-Mart S.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24D (tel. 030/5780453).



Il Professionista Delegato



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