

**Studio Associato Remonato Grassi**

Via Vittorio Emanuele II n. 38

25030 Coccaglio (BS)

Tel. 0307702651

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

### **AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 28/2023**

#### **I VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

\*\*\*\*\*

**Gestore della Vendita: Aste Giudiziarie Inlinea Spa**

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

Il sottoscritto dott. **ANTONIO GIOVANNI GRASSI**, Dottore commercialista in Coccaglio (BS), iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia al n. 1057, domiciliato ai fini della presente procedura presso il proprio Studio professionale in Coccaglio (BS), Via Vittorio Emanuele II n. 38,

#### **VISTO**

La nomina del 22 giugno 2026 con il quale il Liquidatore Dott. Andrea Pagani della procedura di liquidazione controllata n. 28/2023 lo ha delegato, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in perizia, a cui si rinvia per una migliore identificazione e che è da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, come di seguito descritti.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**Lotto unico**

**Proprietà 1/1**

in **Comune di Lonato del Garda (BS)** – Via Fossa n. 30

Trattasi, ex perizia, centro aziendale agricolo con porzione produttiva. I beni sono ubicati nella zona sud del territorio di Lonato del Garda, il contesto in cui si trovano è tipicamente agricolo; i fabbricati sono comunque dotati dei servizi tecnologici essenziali per garantirne l'utilizzo a scopo produttivo e consistono principalmente nell'allevamento di bovini e composta da magazzini/depositi, stalle per bovini, concimaie, vasche di raccolta liquami, silo a trincea con aree scoperte. L'area lasciata libera dalle costruzioni è prevalentemente in terra battuta con fondo inghiaiato e solo in minima parte pavimentata con fondo in cemento. Di seguito si andranno a descrivere le diverse porzioni:

- Stalla con porzione di corte (fg 39 mapp. 48 sub. 2): parte produttiva di non recente costruzione, realizzata con struttura prevalentemente costituita da muratura portante mista in laterizio e pietrame e copertura a falde inclinate in legno con manto in coppi. Ubicata a sud del nucleo residenziale, staccata ed autonoma da esso. La porzione più a nord è la più vecchia e risulta realizzata con metodologie e materiali tradizionali, in particolare è finita con manto in coppi e in parte con manto in lastre ondulate. La parte più a sud è stata costruita più recentemente con struttura verticale in cemento armato e laterizio e con copertura in orditura metallica e manto in lamiera. Il fabbricato è stato ulteriormente ampliato nel lato sud, realizzando una tettoia di collegamento con quella a copertura adiacente al paddock di cui al mappale 55.
- Fabbricati agricoli con area esclusiva (fg 39 mapp. 201 graffato 55): trattasi di stalla con paddock e sala mungitura, capannone destinato a stalla con tettoia, silo a trincea, capannone per ricovero attrezzature e macchinari, vasca liquami e area cortilizia pertinenziale.
  - o Stalla con paddock e sala mungitura: la struttura del corpo centrale è in parte in muratura portante e in parte in cemento armato con copertura in laterocemento e manto in tegole di cemento realizzato nei primi anni '70. L'ampliamento della stalla è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80 con pilastri in cemento armato gettati in opera e copertura con orditura metallica e manto in lastre di lamiera grecata. La sala mungitura, realizzata contestualmente all'ampliamento di cui sopra, ha strutture verticali in muratura portante e cemento armato e copertura in laterocemento con manto in tegole di cemento, con lattoneria in lamiera preverniciata. I fabbricati sono dotati di impianto elettrico e idraulico.
  - o Capannone destinato a stalla con tettoia e silo aperto in trincea: la struttura del fabbricato è costituita da plinti e pilastri in cemento armato gettato in opera con parte dei pilastri in profilati di acciaio poggianti su muratura in calcestruzzo e capriate in ferro con manto di copertura in lastre ondulate e lattoneria in lamiera preverniciata. Le pareti del silo sono in calcestruzzo armato. I fabbricati sono dotati di impianto elettrico e idraulico.
  - o Capannone ricovero attrezzature e macchinari e vasca liquami: struttura, costituita da plinti, pilastri, capriate a doppia pendenza e tegoli, è in calcestruzzo armato precompresso, con manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata. Vasca per la raccolta dei liquami dei bovini in calcestruzzo armato. I fabbricati sono dotati di impianto elettrico e idraulico.
- Stalla (fg 39 mapp 54): capannone con struttura prefabbricata costituita da plinti, pilastri, tegoli, con copertura parte con capriate a doppia pendenza e parte con travi rettilinee, manto di copertura in fibrocemento, lattoneria in lamiera preverniciata.

### Proprietà 1/1

### Terreni siti nel Comune di Lonato del Garda (BS)

Trattasi, ex perizia, terreni agricoli e boschivi. I beni sono ubicati nella zona sud del territorio di Lonato del Garda, il contesto in cui si trovano è tipicamente agricolo. Trattasi per la quasi totalità di appezzamenti agricoli con giacitura in piano (fatte salve ovviamente le normali pendenze per le necessità irrigue) e terreno di medio impasto di buona qualità agronomica e produttività. Dal punto di vista irriguo tutti sono dotati della propria quota di acqua che viene diffusa per la quasi totalità dall'estensione dei terreni col

metodo a scorrimento. I mappali 116, 121, 135, 136, 139, 140, 152 e 153 del fg 38 sono gravati da servitù di elettrodotto, in parte consistenti in strisce di terreno tenute a bosco ceduo.

### **Proprietà 1/34**

#### **Terreno con pesa sito nel Comune di Lonato del Garda (BS)**

Fa parte del compendio anche una porzione di area a lato della strada pubblica denominata via Malocco con pesa a ponte interrata dalle dimensioni di circa m 9x3, con piccolo locale annesso. Trattasi di un manufatto a servizio di più soggetti, che ne risultano proprietari.

i fabbricati sono comunque dotati dei servizi tecnologici essenziali per garantirne l'utilizzo a scopo produttivo e consistono principalmente nell'allevamento di bovini e composta da magazzini/depositi, stalle per bovini, concimaie, vasche di raccolta liquami, silo a trincea con aree scoperte. L'area lasciata libera dalle costruzioni è prevalentemente in terra battuta con fondo inghiainato e solo in minima parte pavimentata con fondo in cemento. Di seguito si andranno a descrivere le diverse porzioni:

#### **Il tutto censito al Catasto Fabbricati:**

##### **Proprietà 1/1 - Stalla con porzione di corte:**

**Fg. NCT/39 - mappale 48 - sub. 2 - cat. D/10 - R.C. euro 1.860,00**

##### **Proprietà 1/1 - Complesso agricolo: stalla con paddock, sala mungitura, stalla con tettoia, silo aperto in trincea, capannone da ricovero e vasca liquami:**

**Fg. NCT/39 - mappale 201 graffato al mappale 55 - cat. D/10 - R.C. euro 11.002,00**

##### **Proprietà 1/1 - Stalla:**

**Fg. NCT/39 - mappale 54 - cat. D/10 - R.C. euro 6.312,00**

##### **Proprietà 1/1 - terreni:**

**Fg. 38 - mappale 135 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 2 ha 00 are 90 ca – R.D. euro 143,18 – R.A. euro 145,26**

**Fg. 38 - mappale 153 - cat. BOSCO CEDUO – classe 1 – 2 are 70 ca – R.D. euro 0,98 – R.A. euro 0,08**

**Fg. 38 - mappale 136 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 77 are 80 ca – R.D. euro 55,45 – R.A. euro 56,25**

**Fg. 38 - mappale 144 - cat. SEMINATIVO – classe 3 – 65 are 40 ca – R.D. euro 28,71 – R.A. euro 37,15**

Fg. 38 - mappale 145 - cat. SEMINATIVO – classe 3 – 8 are 70 ca – R.D. euro 3,82 – R.A. euro 4,94

Fg. 38 - mappale 146 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 24 are 90 ca – R.D. euro 17,75 – R.A. euro 18,00

Fg. 38 - mappale 147 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 1 ha 85 are 10 ca – R.D. euro 131,92 – R.A. euro 133,83

Fg. 38 - mappale 139 - cat. BOSCO CEDUO – classe 1 – 1 are 90 ca – R.D. euro 0,69 – R.A. euro 0,06

Fg. 38 - mappale 140 - cat. BOSCO CEDUO – classe 1 – 1 are 80 ca – R.D. euro 0,65 – R.A. euro 0,06

Fg. 38 - mappale 152 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 99 are 70 ca – R.D. euro 71,06 – R.A. euro 72,09

Fg. 39 - mappale 82 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 1 – 3 ha 87 are 90 ca – R.D. euro 336,56 – R.A. euro 320,53

Fg. 39 - mappale 84 – porz. AA - cat. SEMINATIVO – classe 1 – 67 are 28 ca – R.D. euro 41,70 – R.A. euro 41,70

Fg. 39 - mappale 84 – porz. AB - cat. INCOLT. PROD. – classe 1 – 6 are 82 ca – R.D. euro 0,11 – R.A. euro 0,04

Fg. 38 - mappale 143 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 2 ha 01 are 20 ca – R.D. euro 143,40 – R.A. euro 145,48

Fg. 39 - mappale 83 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 1 – 2 ha 32 are 40 ca – R.D. euro 201,64 – R.A. euro 192,04

Fg. 38 - mappale 116 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 1 ha 94 are 50 ca – R.D. euro 138,62 – R.A. euro 140,63

Fg. 38 - mappale 121 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 41 are 10 ca – R.D. euro 29,29 – R.A. euro 29,72

Fg. 39 - mappale 100 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 1 ha 60 are 35 ca – R.D. euro 114,28 – R.A. euro 115,94

Proprietà 1/34 – terreno con pesa:

Fg. 52 - mappale 252 - cat. SEMIN. IRRIG. – classe 2 – 1 are 60 ca – R.D. euro 1,14 – R.A. euro 1,16

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il perito ha rilevato, come riportato in perizia, difformità edilizie-catastali, per le quali si rimanda ad una attenta lettura della perizia di stima.

Il tutto così come pervenuto agli attuali proprietari in forza di atto di assegnazione a stralcio a rogito del notaio Calini del 26/10/2020 rep. 108396/39079 trascritto a Brescia il 09/11/2020 ai nn. 42582/27966; successione testamentaria, pubblicazione di testamento olografo con accettazione espressa di eredità giusto atto del notaio Calini del 16/09/2002 rep. 58265/14315 trascritto a Brescia il 23/09/2002 ai nn. 41643/26912, denuncia di successione registrata a Lonato in data 13/11/2002 al n. 67/74 e trascritta a Brescia in data 17/08/2005 ai nn. 46130/27694; atto di compravendita a rogito del notaio Mastrelli del 29/06/1987 e 06/07/1987 rep. 70521/70629 trascritto a Brescia il 27/07/1987 ai nn. 19620/13884; atto di compravendita a rogito del notaio Vanoli del 14/04/2000 rep. 56725 trascritto a Brescia il 26/04/2000 ai nn. 17541/9805; atto di compravendita al rogito del notaio Mastrelli del 26/11/1990 rep. 98158 trascritto a Brescia il 12/12/1990 ai nn. 34693/23960, atti ai quali si rinvia per tutto quanto in essi contenuto.

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

**Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 27/05/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

**Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 27/05/2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

### PREZZO DI VENDITA

#### Lotto unico

Prezzo Base: **euro 3.521.760,00**

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

Offerta minima: **euro 2.650.000,00**

Rilancio Minimo Obbligatorio: **euro 10.000,00**

**IBAN: IT 70 F 05387 11270 0000 0382 6599**

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

**DÀ AVVISO****I VENDITA TELEMATICA**

La vendita avrà luogo dal giorno **MARTEDÌ 24 novembre 2026 ore 15.00 e ss. fino al giorno MARTEDÌ 1 dicembre 2026 alle ore 15:00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015 del compendio descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta in modalità telematica, ai sensi degli artt. 12,13,14 del D.M. n. 32/2015, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

**FISSA**

**il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno LUNEDÌ 23 novembre 2026 alle ore 15.00** (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. Del D.M. Giustizia n. 32/2015.

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

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

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita). Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata e integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti 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.

**Eventuali oneri e spese di aggiornamento delle schede catastali, da effettuare entro la stipula dell'atto di trasferimento, sono a cura della procedura ed a carico della parte aggiudicataria.**

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Notaio a seguito dell'autorizzazione del Giudice Delegato.

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

## CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e in regola con l'imposta di bollo, è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c., e dovrà contenere:

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

*\* in caso di offerente persona fisica:*

cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà

indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, co. 2 del D.M.n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

*\* in caso di offerente persona giuridica/ ente:*

denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali;
- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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

- 
- 
- 
- h) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
  - i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
  - j) le forme e modi del pagamento del prezzo che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - l) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica o con l'apposizione della marca da bollo cartacea sull'offerta.

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

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre le ore 15:00 di LUNEDÌ 23 novembre 2026 o se è inferiore al prezzo base di € 2.650.000,00 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

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

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- 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, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 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;

per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:

- copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;

- dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;
  - fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- in caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

In presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

presentata l'offerta, la stessa non potrà essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presentasse l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;

Si avverte che è possibile presentare un'offerta successiva all'aggiudicazione superiore di almeno il 10% fintanto che la vendita non è perfezionata, sarà cura del delegato alla vendita di valutare tale offerta all'interno delle operazioni di vendita.

\*\*\*\*\*

### CAUZIONE

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, utilizzando il seguente IBAN: IT 70 F 05387 11270 0000 0382 6599 (per l'intestazione del conto si prega di prendere contatti con il delegato alla vendita al numero 0307702651 o tramite e-mail [info@remonatograssi.it](mailto:info@remonatograssi.it))**

Il bonifico, con causale "L.C. 28/2023, versamento cauzione lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non

aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

### MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015, tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).

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

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 15:00 del giorno LUNEDÌ 23 novembre 2026 (giorno antecedente alla vendita)**, presentandole direttamente dal portale web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta.

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

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

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

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

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

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide: si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, da **MARTEDÌ 24 novembre 2026 e terminerà quindi alle ore 15:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara (MARTEDÌ 1 dicembre 2026).**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo 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.

Se la vendita risulterà deserta, si procederà con successivo avviso alla II vendita;

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **IBAN: IT 70 F 05387 11270 0000 0382 6599**

il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, comunque, entro e **non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile.

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.**

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del notaio per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili.

**Le spese per la voltura catastale, saranno a cura del liquidatore e poste a carico della parte aggiudicataria così come le spese di frazionamento ed identificazione catastale della porzione di immobile di cui al Mapp. 48 sub. 2 per l'individuazione della porzione oggetto di trasferimento destinata all'attività produttiva agricola**

**Le spese e le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno a cura del liquidatore e poste a carico della parte aggiudicataria.**

**Gli onorari del delegato alla vendita saranno poste a carico della parte aggiudicataria.**

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

### VISITA DELL'IMMOBILE

È necessario prenotare la visita dell'immobile prendendo contatti direttamente con lo **Studio Associato Remonato Grassi** tramite mail all'indirizzo: [info@remonatograssi.it](mailto:info@remonatograssi.it) oppure telefonicamente al numero: 0307702651.

### PUBBLICITA' DELLA VENDITA

La pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare);

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario verrà comunicato l'importo del **fondo spese** e le modalità di versamento del medesimo fondo spese comprensivo dell'onorario del professionista per le attività di trasferimento e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili; si precisa che gli onorari così come determinati dal DM 227/15 verranno applicati per le attività espletate dal 10 marzo 2016;

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 576 e segg., sono effettuate dal professionista delegato presso il domicilio in epigrafe.

Brescia, li 23/09/2026

Il professionista delegato

Dott. Antonio Giovanni Grassi