

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**R.G.E.I. N. 80/2022**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto*  
*Professionista Delegato: Avv. Serena Prastaro*

*Custode Giudiziario: Avv. Serena Prastaro*  
*25124 Brescia – via Aldo Moro n. 13*  
*cell. 3397991839*

*email: [serena.prastaro@hotmail.it](mailto:serena.prastaro@hotmail.it) – Pec: [serena.prastaro@brescia.pecavvocati.it](mailto:serena.prastaro@brescia.pecavvocati.it)*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**III VENDITA SENZA INCANTO**

**Gestore della vendita: Aste Giudiziarie in linea s.p.a.**  
**Portale del gestore: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il delegato alla vendita, avv. Serena Prastaro, con studio in Brescia, via Aldo Moro n.13, iscritto all'Ordine degli avvocati di Brescia,

**VISTO**

Il provvedimento emesso in data 19.09.2023, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **25 luglio 2025 alle ore 12,00 e segg. e fino alle ore 12:00 del giorno 01 agosto 2025 ore 12,00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015 dei beni immobili pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si rinvia integralmente, con le seguenti modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12,13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.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 **24 luglio 2025 ore 12,00** (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **LOTTO UNICO**

#### **Piena proprietà**

In Comune di Brescia – via Privata De Vitalis n. 26 (appartamento) e via Privata De Vitalis n. 24/D (autorimessa)

Trattasi, ex perizia, di:

abitazione di tipo civile, appartamento posto al piano I del Condominio “Privata De Vitalis” il tutto censito come segue:

Sezione NCT, Foglio 168, Particella 68, Sub. 24 – Cat. A/2, Classe 4, consistenza: 4 vani, sup. catastale: totale 79 mq – totale escluse aree scoperte: 76 mq, rendita euro 526,79

Nonché

autorimessa censita come segue:

Sezione NCT, Foglio 168, Particella 68, Sub. 11 – Cat. C/6, Classe 7, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq, rendita 106,39

Con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di Legge.

Il tutto così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 28.07.2005 n. 29929/7101 a Rogito del Notaio Paolo Esposito trascritto a Brescia in data 09.08.2005 ai nn. 44855/26637 (atto al quale si rinvia per quanto in esso contenuto).

#### ➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione successivamente al 1967 in forza dei seguenti titoli autorizzativi (vedasi pag. 9 perizia di stima):

Permesso di costruire 20293 del 2003 e variante in corso d'opera;

DIA 33460 del 2004

Pratiche: 15660 del 2005; 23399 del 2005; 18244 del 2008

Variante in corso d'opera: protocollo 9686 del 03/2005

Certificato agibilità con data 17.05.2006 riferito alle pratiche 03/20293; 04/33460; 05/15660

**Per la rispondenza urbanistica si veda quanto indicato a pag. 10 della perizia di stima.**

**Per la rispondenza catastale si veda quanto indicato a pag. 11 della perizia di stima.**

#### ➤ **Stato occupazione degli immobili**

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Si segnala la presenza di spese condominiali impagate.

#### ➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

#### ➤ **Formalità pregiudizievoli**

Gli immobili oggetto di vendita risultano gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2005 – Registro particolare 11369 – Registro particolare 44856 – Pubblico Ufficiale Esposito Paola Repertorio 29930/7102 del 28.07.2005 – Ipoteca volontaria derivate da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2009 – Registro Particolare 10867 - Registro Generale 47598 Pubblico Ufficiale Zichichi Chiara Repertorio 92873/15610 del 11/11/2009 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario

ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2010 – Registro Particolare 5851 - Registro Generale 23172 Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri s.p.a. Repertorio 9978/22 del 18/05/200 – Ipoteca legale ex art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2014 – Registro Particolare 5808 Registro Generale 33888 – Pubblico Ufficiale Equitalia Nord s.p.a. Repertorio 1634/2214 del 13/10/2014 – Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/1973

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2022 – Registro Particolare 5030 – Registro Generale 7372 – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 567/2022 del 19/01/2022 – Verbale di pignoramento immobili

#### **PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo base: Euro 112.875,00**

**Offerta minima: Euro 84.656,25**

**Rilancio minimo: Euro 1.000,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**IBAN IT 60E0569611202000004969X20**

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

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

**Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 07.04.2022, 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 07.04.2022 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

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

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

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del DPR 380/01 e art. 40 commi quinto e sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive in materia.

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

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'articolo 579, ultimo comma. 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 a nome del procuratore. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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 relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 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.

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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

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;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- La dispensa degli organi di procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di Legge.

## OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), 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 della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

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

(1) 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 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, 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;

(2) 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente).

**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 cpc, con procura speciale notarile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

- se si trovi nelle condizioni di Legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) in caso di aggiudicazione a norma dell'art. 585 c.p.c.

L'offerta dovrà indicare:

- 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 di oltre un quarto 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 e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M.

n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

m) di 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 euro 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 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)

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 il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente nonché il certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;  
se l'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 l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;  
se il soggetto offerente è minore 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 incapace/ interdetto/inabilitato o sottoposto ad amministrazione 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 l'offerta è formulata da più persone, copia anche della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- idonea documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento con indicazione del numero di CRO relativo al bonifico della

cauzione) mediante 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;

**Per i cittadini stranieri sono altresì necessari i seguenti documenti:**

- a) 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 emissioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
- b) dichiarazione del-degli offerenti relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;
- c) fotocopia 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 dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione, la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche alla statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al Registro Imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a Registro Imprese, purchè consti l'accettazione della carica).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza.

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;

**Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA all'indirizzo mail [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) - oppure contattare il numero 0586.20141.**

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: **Tribunale di Brescia Proc. Es. Imm. 80/2022 al seguente IBAN: IT 60E056961120200004969X20**

**Il bonifico con causale "proc. Es. imm. N. 80/2022 - versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio delle operazioni di 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 a mezzo bonifico bancario 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 i debitori 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 e ss. Del D.M 32/2015, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari.

### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi 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 (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).

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

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, **e cioè entro le ore 12:00 del 24 luglio 2025** e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano 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 che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita – [www.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 vendita 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, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche in 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 della gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato ha avviato la gara.

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

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

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

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

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

- a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione in favore del creditore.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilità, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c. comma 3, o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

### SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi 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 massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato trasmettendo copia delle contabili di avvenuti bonifici, all'indirizzo di posta [serena.prastaro@hotmail.it](mailto:serena.prastaro@hotmail.it)

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 585 ultimo comma c.p.c. il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Brescia proc. Es. Imm. 80/2022"

Si precisa che la volontà di ricorrere alla procedura di mutuo dovrà essere manifestata già in sede di deposito dell'offerta.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs.

1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D.Lgs 1/9/93 n. 385, corrispondere il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso) entro il termine di deposito del saldo prezzo.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendone copia della contabile di avvenuto bonifico all'indirizzo di posta elettronica [serena.prastaro@hotmail.it](mailto:serena.prastaro@hotmail.it)

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

Se il ricavato della 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 definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del professionista delegato per le attività di trasferimento ex D.M. 227/2015 e delle imposte previste ex Legge per il trasferimento dell'immobile.

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

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

#### INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile previo appuntamento, entro e non oltre 15 giorni prima della data dell'asta, con il custode giudiziario Avv. Serena Prastaro, con studio in Brescia, via Aldo Moro n. 13 - 25124 BRESCIA (BS), tel. 3397991839 – email: [serena.prastaro@hotmail.it](mailto:serena.prastaro@hotmail.it);

E' necessario prenotare la visita dell'immobile telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, che verrà effettuato decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla notifica/comunicazione del decreto di trasferimento dovrà presentare apposita istanza scritta al Delegato entro e non oltre il deposito del saldo prezzo.

In difetto di tempestiva richiesta scritta, il Custode si intenderà esonerato dagli adempimenti ex art. 560 c.p.c.

## PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e al Virtual Tour, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita [ww.astetelematiche.it](http://ww.astetelematiche.it).

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

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di Legge.

Il Delegato alla Vendita  
Avv. Serena Prastaro