

N. R.G. 4946/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

VERBALE D'UDIENZA

Oggi **15 maggio 2025**, innanzi al dott. Angelina Baldissera, sono comparsi:

per [REDACTED]

[REDACTED],

per [REDACTED],

per le altre parti nessuno compare.

E' altresì presente ai fini della pratica forense [REDACTED].

L'avv. [REDACTED] per il creditore procedente insiste perché si dia corso alla vendita, essendo emersa dalla ctu espletata la non divisibilità dei due appartamenti in oggetto.

L'avv. [REDACTED] si rimette.

Il giudice

Dato atto, dispone la vendita degli immobili staggiti in nuda proprietà, stante la loro rispettiva indivisibilità, come emerso dalla ctu espletata nel presente giudizio.

Trattasi di due lotti meglio individuati nella relazione di stima e relativi allegati, al valore d'asta come segue:

- Lotto 1: nuda proprietà appartamento in Brescia alla via San Faustino mappale 76, sub 25 € 78.800,00;
- Lotto 2: nuda proprietà appartamento e box in Brescia alla via Pasubio mappale 5, sub 1 e mappale 10, sub 3 (indicati nella ctu come lotti 2 e 3, qui accorpati) € 114.040,00;

salvo diversa formazione dei lotti, rideterminata dal professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita, previa autorizzazione del giudice;

DELEGA

per le relative operazioni di vendita il professionista già nominato custode Enrico Lera, domiciliato presso il proprio studio, affinché esegua tutti gli adempimenti indicati nell'art. 591-bis c.p.c. e negli articoli da questo richiamati e apra un conto corrente intestato al presente procedimento presso istituto bancario indicato dal giudice su motivata proposta del professionista delegato, con facoltà di quest'ultimo di operarvi anche in via telematica;

DISPONE



che il creditore procedente versi al professionista delegato, entro trenta giorni da oggi, **a titolo di fondo spese**, in caso di lotto unico la somma di euro 2.200,00 ovvero, in caso di pluralità di lotti, la somma di euro 2.200,00 per il primo lotto nonché quella di euro 600,00= per ogni lotto ulteriore;

DISPONE

che il creditore procedente versi al professionista delegato, sempre entro trenta giorni da oggi, anche la somma di € 2.000,00 oltre accessori di legge **a titolo di acconto sul compenso**, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento di tutti i suddetti importi, il professionista rimetterà gli atti al giudice per gli opportuni provvedimenti.

NOMINA

gestore della vendita telematica

- Astalegale.net s.p.a., che utilizzerà il portale www.spazioaste.it

anche quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di cui il professionista delegato potrà avvalersi affinché carichi i dati relativi alle vendite degli immobili staggit nonchè pubblici l'avviso di vendita e l'ordinanza, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1° comma dell'art. 490 c.p.c.;

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita trasmetta al gestore nominato ed alle Società che curano i servizi di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c., almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dei servizi richiesti (la documentazione da pubblicare dovrà essere preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi), oltre al modulo di richiesta pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione ed alla ricevuta telematica xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo dovuto per la pubblicità sul P.V.P..

DISPONE

1. la pubblicità sui siti internet autorizzati www.astegiodiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 2° comma dell'art. 490 c.p.c.;
2. la realizzazione e pubblicazione del virtual tour 360° dell'immobile pignorato sui siti internet su indicati.

Il tour virtuale 360° dovrà essere effettuato solo in caso di immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 50.000,00.

Per la realizzazione del virtual tour 360° il custode dovrà prendere immediato contatto (e comunque entro 15 giorni dal presente provvedimento) con il gestore della vendita telematica nominato in ordinanza, al fine di coordinare con lo stesso le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il gestore della vendita telematica svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il suo referente dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

DISPONE

che tutti i pagamenti relativi al PVP, alle spese di utilizzo della piattaforma del gestore della vendita telematica, agli altri adempimenti pubblicitari e al tour virtuale 360° siano compiuti direttamente da parte del professionista delegato con prelievo dal fondo spese e facoltà, in caso di incapacienza del fondo spese qui liquidato, di richiederne un incremento al giudice.



DISCIPLINA DELLA VENDITA

Lo svolgimento della vendita e dell'eventuale gara dovrà essere effettuato senza incanto ed in **modalità asincrona telematica**, definita all'art. 2, c. I, lett. h), del D.M. n. 32/2015 quale "modalità di svolgimento (...) della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice e del referente della procedura".

Per lo svolgimento della vendita telematica il professionista si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita sopra indicato.

La vendita telematica sarà curata direttamente dal professionista delegato operando presso il proprio studio oppure presso altro luogo soggetto alla sua custodia e vigilanza, secondo quanto indicato in avviso di vendita.

Gli interessati potranno presentare le loro offerte esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 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.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con causale "versamento cauzione" sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione) dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal professionista attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita, 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, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, anche in ordine ai poteri di rappresentanza;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, effettuando una verifica del CRO fornito;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara asincrona in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nell'avviso di vendita.



La gara si svolgerà con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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 offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

All'esito della gara il professionista redigerà apposito verbale e lo invierà per via telematica alla cancelleria; a tale verbale saranno allegate in copia tutte le offerte pervenute telematicamente con i relativi allegati.

Il giudice

DISPONE

- che la somma versata dall'aggiudicatario sia imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione;
- che, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231: il professionista delegato verificherà l'assolvimento di detto incombenza ai sensi dell'art. 586, comma primo c.p.c.;
- che, nel caso di applicazione dell'art. 41 t.u.b., l'aggiudicatario versi quanto dovuto in ogni caso sul c/c intestato alla procedura e che sia il delegato ad eseguire il pagamento al creditore fondiario nella misura dell'80% del prezzo versato.

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in ventiquattro mesi da oggi dando facoltà al professionista delegato di iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente e prevedendo che, nel termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, esperisca almeno tre tentativi di vendita, autorizzando ribassi del prezzo fino al 25%, salva diversa indicazione del giudice.

Il professionista delegato provvederà:

- a rimettere gli atti al giudice, nell'ipotesi di esito negativo del quarto esperimento di vendita, affinché lo stesso emetta gli opportuni provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni di vendita, autorizzando - se opportuno - il professionista delegato a fissare il quinto esperimento di vendita ad un prezzo base inferiore al precedente del 30%;
- a restituire gli atti al giudice, nel caso in cui anche il quinto esperimento di vendita come sopra disposto abbia esito negativo, affinché lo stesso emetta gli opportuni provvedimenti in merito alla prosecuzione della procedura ovvero alla sua chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.
- entro trenta giorni dal versamento del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione, il quale, esaminato il progetto e apportate le eventuali



variazioni, ne disporrà la comunicazione al professionista delegato perché questo fissi davanti a sè l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione: se il progetto verrà approvato o si raggiungerà l'accordo tra tutte le parti, il professionista delegato ne darà atto nel processo verbale, ordinerà il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni e, all'esito, depositerà relazione al giudice dando atto della chiusura del c/c; se verranno sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice, illustrando quali siano le contestazioni emerse;

- nel caso in cui la procedura si estingua senza riparto, al deposito di rapporto riepilogativo finale in cui darà conto delle eventuali giacenze di c/c.

CONFERMA

quale custode dei beni oggetto del presente giudizio, in sostituzione del debitore esecutato, il soggetto già nominato.

Il giudice
dott. Angelina Baldissera

