TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni

ORDINANZA DI VENDITA

Es. imm. n. 626/2021

Oggi 27/9/2023 avanti al G.E. dott./dott.ssa Foppa è comparso l'Avv. [redacted] il quale chiede disporsi la vendita.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

sentiti gli interessati, visto l'art. 591 *bis* c.p.c., dispone la vendita del compendio oggetto di pignoramento, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto estimatore, al valore d'asta di Euro:

- Lotto unico: € /;

oppure

- Lotto 1: € 113.700,00;
- Lotto 2: € 32.900,00;
- Lotto 3: € 394.600,00;
- Lotto 4: € 191.600,00;

Lotto 5 € 39.000,00

Lotto 6 € 165.300,00

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

DELEGA

per le relative operazioni di vendita il Professionista AVV. ALBERTO LOSI, domiciliato presso il proprio studio, affinché – quale "*referente della procedura*" di cui all'art. 2, c. I, lett. *c)*, del D.M. n. 32/2015 - provveda al compimento delle operazioni indicate nell'art. 591 *bis* c.p.c. e negli articoli richiamati da quest'ultimo come modificati per effetto della Legge 30 Giugno 2016, n. 119 nonché all'apertura di un conto corrente per ogni lotto intestato e vincolato alla procedura esecutiva presso l'istituto bancario convenzionato con il Tribunale, con facoltà del professionista delegato di operarvi anche in via telematica;

AUTORIZZA

il medesimo Professionista al ritiro del fascicolo, anche tramite persone di sua fiducia e sotto la sua responsabilità, per le incombenze del caso nonché alla predisposizione della certificazione energetica anche mediante professionista di fiducia, qualora richiesto dall'aggiudicatario;

DISPONE

che il creditore procedente e/o i creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel procedimento versino al Professionista delegato, entro trenta giorni da oggi, **la somma di euro 500,00 a titolo di anticipazione di fondo spese per ciascun lotto, al cui importo dovrà aggiungersi il costo di realizzazione del Tour virtuale 360°,** da effettuarsi 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, al prezzo di euro 200,00 oltre ad IVA a lotto *una tantum* per immobili con valore di stima sino a 300.000,00 e di euro 300,00 oltre ad IVA a lotto *una tantum* per gli immobili di valore superiore a euro 300.000,00;

che il predetto fondo spese dovrà essere versato in favore del Professionista delegato ovvero di suoi enti di riferimento sui conti correnti aperti per ogni lotto, **nonché la somma di € 2.000,00 oltre accessori di legge a titolo di acconto sul compenso *ex* D.M. 227/2015,** con l'avvertenza che in caso di mancato versamento dei suddetti importi, il Professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti. Si precisa che in tutti i casi di estinzione anticipata dell'esecuzione, il delegato potrà comunque chiedere la liquidazione delle spese sostenute che saranno di regola poste a carico del creditore

procedente ovvero dei creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel procedimento;

NOMINA

Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2, c. I, lett. *b)*, del D.M. n. 32/2015

- o Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che utilizzerà il portale www.astetelematiche.it,
- X Edicom Finance s.r.l., che utilizzerà il portale www.garavirtuale.it,
- o Astalegale.net s.p.a., che utilizzerà il portale www.spazioaste.it,

STABILISCE

le seguenti modalità della pubblicità ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. e dell'art. 1 del D.M. di cui all'art. 4 co. 3 *bis* D.L. 59/2016 convertito in L. 119/2016 e pertanto nomina il gestore della vendita telematica anche quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui il Professionista delegato potrà avvalersi, affinché proceda al caricamento dei dati relativi alle vendite degli immobili staggiti nonché proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1° comma dell'art. 490 c.p.c.

Il Professionista delegato alla vendita provvederà a trasmettere 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 fornita dal creditore ed attestante l'avvenuto pagamento del contributo dovuto per la pubblicità sul P.V.P. (quest'ultima da inviare soltanto alla Società individuata come gestore della vendita telematica).

DISPONE

1. la pubblicità sui siti internet autorizzati www.astegiudiziarie.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 pubblicità, facoltativa, sul quotidiano IL GIORNALE DI BRESCIA nonché sul

giornale BRESCIAOGGI ai sensi del 3° comma dell'art. 490 c.p.c. nel medesimo termine, a cura del Professionista delegato, solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza *ex* art. 569 c.p.c.;

3. la realizzazione e pubblicazione del Virtual tour 360° dell'immobile pignorato sui siti internet su indicati, da effettuarsi 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, ai prezzi sopra indicati.

   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 referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

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, che si autorizza a gestire la vendita telematica medesima mediante la piattaforma su indicata.

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 seçondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. 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 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'offerta con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) 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 di cui in appresso, 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 provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria; a tale verbale saranno allegate in copia tutte le offerte pervenute telematicamente con i relativi allegati.

CAUZIONE

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

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura in tempi utili (fermo che il c.r.o. dovrà essere tramesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

PONE

a carico del creditore procedente e/o dei creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel procedimento:

- le **spese di pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche** istituito con D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015, **quantificate in Euro 100,00 per singolo Lotto inserito nel Portale Ministeriale, per ogni esperimento di vendita**, con la precisazione che la ricevuta telematica dell'avvenuto pagamento - riportante nella causale l'indicazione del numero di procedura esecutiva e del Lotto (ovvero indicante la dicitura Lotto unico) - dovrà pervenire al Professionista delegato (che a sua volta la trasmetterà al gestore della vendita) all'indirizzo PEC dal medesimo indicato, entro e non oltre trenta

giorni dalla presente delega o dalla successiva espressa richiesta del Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, per causa imputabile al creditore pignorante e/o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è motivo di estinzione del processo esecutivo *ex* art. 631 *bis* c.p.c.;

- **le spese di utilizzo della piattaforma del Gestore della vendita telematica e le spese di pubblicità sui siti sopra indicati,** da versarsi in entrambi i casi a seguito di ricevimento da parte del creditore delle relative fatture e secondo le modalità lì descritte. Il creditore in ogni caso dovrà provvedere al pagamento entro il termine di giorni 30 dal ricevimento della fattura medesima, con espresso avvertimento che in caso di mancato pagamento il fascicolo verrà rimesso al g.e. per l'adozione degli eventuali provvedimenti conseguenti al mancato impulso alla procedura. A tal fine si precisa che le Società non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non saldate per servizi svolti in precedenza per la medesima procedura;
- le spese facoltative per l'eventuale pubblicazione dell'avviso di vendita sul quotidiano di informazione locale IL GIORNALE DI BRESCIA e su BRESCIAONLINE per dodici mesi, pari ad € 120,00 + IVA a lotto per lotti di valore superiore ad € 20.000,00 e ad € 30,00 + IVA a lotto per lotti di valore inferiore ad € 20.000,00 da versarsi all'UBI BANCA S.P.A. codice IBAN sul c/c IT31E031111126 0000000008900 intestato a Editoriale Bresciana S.p.A., nonché il pagamento delle spese per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul giornale BRESCIAOGGI per la somma di € 36,30 + IVA ad avviso a lotto da effettuarsi sul conto corrente N. IT77S0200805364000010657573 intestato a PubliAdige S.r.l.

DISPONE ANCORA

che il Professionista delegato alla vendita provveda direttamente ad attingere dal fondo spese l'importo per il pagamento dei costi di realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili in vendita a cura del Gestore della vendita telematica.

CONFERMA

quale Custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, il soggetto già nominato;

NOMINA

ove non ancora nominato, quale Custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, il Professionista delegato alla vendita, in favore del quale liquida la somma di €

500,00 a titolo di fondo spese relativo alle attività di custodia, ponendola a carico del creditore procedente;

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 indicato 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 G.E., in caso di esito negativo dei tre esperimenti di vendita, affinché lo stesso emetta gli opportuni provvedimenti;
- a depositare una relazione al G.E., nell'ipotesi di esito negativo del quarto esperimento di vendita (ex art. 591 c.p.c.), 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 G.E., 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.
- all'elaborazione del progetto di distribuzione, alla comunicazione del progetto alle parti costituite ed alla fissazione innanzi a sé l'udienza di discussione *ex* art. 596 c.p.c.; se si raggiunge l'accordo fra tutte le parti in ordine al progetto, il professionista ne dà atto nel processo verbale che trasmette al g.e. ai fini dell'approvazione e per l'emissione dell'ordine di pagamento delle singole quote; in caso contrario rimette il fascicolo al g.e. per gli incombenti di cui all'art. 512 c.p.c.

MANDA

la cancelleria per la comunicazione al Professionista delegato, nonché al Custode ove soggetto diverso dal Professionista delegato.

Manda al Custode per la successiva comunicazione della sua conferma, con trasmissione di copia conforme del presente provvedimento, ai soggetti del processo.

Il Giudice G.E. Esecuzione
Dott. Davide Foppa Vicenzini