



Tribunale di Brescia

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI

ORDINANZA

N. R.G. 3251/2025

Il Giudice Luca Perilli, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 11.12.2025, considerato che il CTU arch. Letizia Boifava, con la perizia integrativa depositata il 05.12.2025, ha giustificato le ragioni della indivisibilità del compendio immobiliare, del quale ha confermato la stima nel valore di € 228.200,00 (duecentoventottomiladuecento-);

visti gli articoli 601, 787 primo comma, 788 quarto comma, 569 commi terzo e quarto e 591 bis c.p.c.,

dispone la vendita del compendio come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati, al valore d'asta di Euro:

Lotto unico: € **228.200,00** (duecentoventottomiladuecento-);

DELEGA

per le relative operazioni di vendita il professionista dottoressa **Rossella D'Ambrosio** con studio in Brescia, via Francesco Crispi n. 28 affinché – quale “*referente della procedura*” di cui all'art. 2, c. I, lett. c), del D.M. n. 32/2015 – esegua tutti gli adempimenti indicati nell'art. 591 bis c.p.c. e negli articoli da questo richiamati;

AUTORIZZA

il medesimo professionista al ritiro del fascicolo, anche tramite persone di sua fiducia e sotto la sua responsabilità;

DISPONE

che il creditore BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO versi al professionista delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, **a titolo di fondo spese**, la somma di euro 2.200,00;

DISPONE

che il creditore BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO 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 di cui all'art. 2, c. I, lett. b), del D.M. n. 32/2015

- o Edicom Finance s.r.l., che utilizzerà il portale www.garavirtuale.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 staggiti nonché 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.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.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, esclusivamente ove espressamente richiesto e verbalizzato dal creditore.

DISPONE

che tutti i pagamenti relativi al PVP, alle spese di utilizzo della piattaforma del gestore della vendita telematica, agli altri adempimenti pubblicitari 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, 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 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 tribunale

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.;

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:

- in caso di esito positivo della vendita, entro trenta giorni dal versamento del prezzo alla formazione di un progetto di distribuzione del ricavato dalla vendita in proporzione alle quote di proprietà dei condividenti e 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;

Si comunichi.

23/12/2025

Il Giudice

Luca Perilli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

