



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI

VERBALE DI CAUSA

Oggi **13 gennaio 2026**, innanzi al dott. Alessandro Pernigotto, sono comparsi:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Quanto al Lotto n. 1 costituito dai beni siti in Collio, l' [REDACTED] chiede che nei siano delegate le operazioni di vendita e l' [REDACTED] si associa.

Quanto al Lotto n. 2, l' [REDACTED] chiede disporsi il giudizio divisionale.

L' [REDACTED] nulla oppone.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- **QUANTO AL LOTTO N. 1**

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, al valore d'asta di Euro:

- Lotto unico: € 202.500,00=;

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 il Notaio Dott.ssa Giovanna Mina, 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



– esegua tutti gli adempimenti indicati nell'art. 591 *bis* c.p.c. e negli articoli da questo richiamati e apra un conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso istituto bancario indicato dal g.e. su motivata proposta del professionista delegato, con facoltà di quest'ultimo 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;

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, **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 e/o i creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel procedimento versino 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 G.E. 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 pubblichi 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 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.

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 referente della Società 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 g.e..

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. b), 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.;
- 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 G.E., 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 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.
- entro trenta giorni dal versamento del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione, il quale, esaminato il progetto e apportate le eventuali variazioni, lo depositerà nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne disporrà la

comunicazione al professionista delegato perché questo fissi davanti a sé 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 g.e. 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 dell'esecuzione, 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 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 precedente, il quale provvederà al versamento entro 30 gg. da oggi.

- QUANTO AL LOTTO N. 2

visti gli atti della procedura esecutiva 39/2024 es. imm.;

premesso che ad istanza di Banca Valsabbina SCPA si è proceduto a pignoramento immobiliare in danno di Silvana Fracassi avente ad oggetto la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Bovegno, via Provinciale, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 22, particella 162, subalterno 35;

che detto pignoramento è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia a favore del creditore precedente in data 5.2.2024 alla formalità n. 4875/3537;

premesso che il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa di un bene e che si è proceduto alla notificazione ai comproprietari dell'avviso di cui agli articoli 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c.;

preso atto che alla presente udienza non sono presenti tutti gli interessati;

rilevato

che non può procedersi alla separazione in natura della quota spettante al debitore in considerazione delle caratteristiche del bene;

rilevato

che non appare probabile che la vendita della quota indivisa del bene possa essere effettuata "ad un prezzo pari o superiore al valore" della quota medesima in quanto è notorio che l'interesse per l'acquisto di una quota di bene indiviso si manifesta normalmente per un valore inferiore a quello di mercato; che, dunque, la vendita della quota risulta in concreto economicamente non conveniente;



che per quanto sin qui considerato appare opportuno procedersi alla divisione del bene ai sensi dell'art. 600 c.p.c.;

considerato

che, poiché non sono presenti tutti gli interessati, è necessario fissare una udienza ed ordinare l'integrazione del contraddittorio;

che la presente ordinanza ha un contenuto in tutto equiparabile a quello di una domanda giudiziale ed è perciò idoneo ad essere trascritto ai sensi degli articoli 1113 e 2646 c.c.,

P.Q.M.

dispone procedersi al giudizio di divisione in relazione ai beni sopra indicati, con la precisazione che lo stesso seguirà la disciplina processuale di cui agli artt. 281 undecies e seguenti c.p.c. (art. 181 ultimo comma disp. Att.).

Fissa dinanzi a sé, quale giudice della divisione, l'udienza del 14.4.2026, ore 9.00 (che sarà la prima udienza del giudizio di divisione) per la comparizione del debitore, del creditore procedente, di tutti i creditori intervenuti, di tutti i creditori iscritti sia del debitore che dei comproprietari, di tutti i comproprietari e di tutti coloro che abbiano acquistato diritti sull'immobile ai sensi dell'art. 1113 co. 3 c.c., concedendo termine sino a sessanta giorni prima dell'udienza per la notificazione della presente ordinanza ai soggetti sopra indicati che non risultino presenti, ex art. 181 secondo comma disp. att. c.p.c.

Avverte che la costituzione in giudizio delle altre parti dovrà avvenire fino a dieci giorni prima dell'udienza, che la costituzione oltre detto termine implica le decadenze di cui ai commi terzo e quarto dell'art. 281 undecies c.p.c. e che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 86 o da leggi speciali, e che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato.

Dispone che, a cura della parte più diligente, si proceda alla iscrizione a ruolo della causa nonché alla trascrizione del presente provvedimento a favore e contro ciascuno dei comproprietari compreso il debitore.

Sospende il procedimento esecutivo sino alla definizione del giudizio di divisione limitatamente al lotto n. 2.

Precisa che nel caso in cui il giudizio di divisione non dovesse essere instaurato la procedura esecutiva sarà dichiarata estinta (il g.e. disporrà l'estinzione a seguito di riassunzione della procedura sospesa).

Si comunichi al professionista delegato e al custode, ove soggetto diverso dal professionista delegato.

Il g.e.

Alessandro Pernigotto