



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

## ORDINANZA DI DELEGA

Es. imm. n. 468/2024

Oggi 17/04/25 avanti al G.E. dott./dott.ssa ZACCARA è comparso l'Avv. Davide Bezandelli in sostituzione dell'Avv. Sara Floridi, il quale dà atto di aver effettuato gli atti di legge

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, al valore d'asta di Euro:

- Lotto unico: € 157.850,00;

oppure

- Lotto 1: € \_\_\_\_\_;

- Lotto 2: € \_\_\_\_\_;

- Lotto 3: € \_\_\_\_\_;

- Lotto 4: € \_\_\_\_\_;

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 Giuseppe Carlo Zucchi 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

Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che utilizzerà il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

Edicom Finance s.r.l., che utilizzerà il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it),

Astalegale.net s.p.a., che utilizzerà il portale [www.spazioaste.it](http://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 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°

**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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://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



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.

## 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 onere 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.

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

Il giudice dell'esecuzione