

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

VERBALE DI UDIENZA

Es. n. 454/2023
Cron. n.

L'anno 2024 addi 03 del mese di SETTEMBRE

alle ore, nella sala delle Udienza della suddetta avantiil Dr.

L. ZACCARA

assistiti dal sottoscritto nella

promossa con

in data, ad istanza di

BTL

col Proc. Dom. in Brescia Avv. Volta

contro

[Redacted]

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggi 03/09/2024 sono comparsi: per il Condominio

Forum c/ l'Avv. Benetti in sostituzione dell'Avv. Peroni,

l'Avv. Emmauel Meranti per il creditore intercondominiale Condominio 9/10,

l'Avv. Alessandro Invernizzi in sostegno dell'Avv. Minno

Volta per il presidente BTL, il custode Avv. Rocco Jesu,

l'Avv. Bruno per l'esecutore

2

chiesto che l'esecuzione è stata eseguita
al dott. Cavali riveste il fascio

avanti al GUP dott. Foppa Vicenzani
per fissazione di nuova udienza

21

uella

11 CE

vista la mancanza di atti
procedura,

FISSA

per il prosieguo l'udienza
dell' 11/12/2024 ore 14.55

Brescia, 6/9/2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. Davide Foppa Vicenzani

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Brescia, 10-09-2024

IL TECNICO DI AMMINISTRAZIONE
Dott. ssa Ustica Leticia

Il 12.12.2024 è comparso per l'Avv. Paolo Bressi il quale preliminarmente
rievoca che il CTU non ha provveduto
a notificare ex art. 143 disp. att. che l'Avviso
deposito delle perizie e, pertanto, le richieste
di chiamate del partito e chiarimenti non
possono essere considerate tardive. Vista la assenza

depositare in rispoite dal creditore
procedente avioiente che anche lo
ferise dell' 1013 ex aduuo deposito
contie delai fupari rispito a quelli
di iudice determinati dal CTU. Inbire
festaio affuati sic di spore le chioate
dell' Imp. Albarini e chioamenti
È altresì presente per il creditore procedente
l'aw. Lolita quale si oppone alle istanze
dell' executato per i motivi esposti
nelle note alle osseruezioni dell' executato in
ordine alla CTU tardivamente depositate, note
alle quali per breuita si riporta
È altresì presente l'aw. Berardelli in sostituzioe
dell' Aw. Peroni per il Condamino
Forum C il quale si associa alle difese
del procedente ed insiste per la vendita
dei beni. Chiede, inoltre, che si
scomputato dal lotto 1 il sub 361 e
venga venduto con lotto a parte. È
pure presente l' Aw. E. Mercauti per
l' intervento Condamino 9/10 che
si associa alle difese del procedente
ed insiste per la vendita dei beni
più preziosi -

È altresì presente l'Aw. Rocco Greco, custode.
 È altresì presente la Dott.ssa Nella
 Barbara ai fini della pratica forense.

U.G.E.

ritenuto che manca il atto di
 prova della consegna ed il debito
 di parte del C.T.U. dal rapporto delle
 parti di istanza e produzione la
 osservazione del debito possono
 ritenersi: Neppure, dispone la
 comparizione del C.T.U. e chiarimenti
 in ordine alle istanze del lotto 5
 per l'udienza del 9/6/2025 ore
 11,15.

Ritenuto che l'istanza del creditore
 Concettina Ferraro C. di istanza di
 un lex modo del lotto 1 non
 può essere accolta, Neppure
 di parte giudiziaria all'approdo Va
 all'istanza la vendita di lotto 2
 lotto, ad esecuzione del n. 5, come
 da sopra provveduto.

Ritenuto che il lotto 4 risulta
 occupato senza che il CHIERICO
 SAVINO e che l'istanza di occupazione

116 554/23

senza corrispondere all'attuale
 imminente di parte della medesima
 non può essere iscritta secondo
 procedura alla procedura, visto
 l'art. 560, VIII comma, c.p.c. ORDINA
 a chiunque occupi l'immobile
 in locazione, via della Libertà 29
 di lasciare il bene autorizzato
 al venduto a procedere alle operazioni
 di rilascio con esenzione delle
 formalità di cui all'art. 602 c.p.c.
 e, a far decorrere l'occupazione
 a decorrere dal 30/6/2025

5. comma art. 602 c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. Davide Foppa Vincenzi

[Signature]



ASTE
GIUDIZIARIE®

DELEGA

per le relative operazioni di vendita il professionista AVV. ROCCO GRECO, 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,
 - ✗ Edicom Finance s.r.l., che utilizzerà il portale www.garavirtuale.it,
 - 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 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 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 incapienza 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 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 questi 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.

