

n. 60/2022 R.G.E.I.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

*Sezione Quarta Civile*

*fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni*

Il giudice dell'esecuzione,

*Quinis*

rilevato che all'udienza del 17.1.2022 gli avv.ti Miceli Sopo e Bulla hanno chiesto che sia disposta la vendita di tutti i lotti per cui è terminata l'attività di stima con esclusione del lotto 52;

p.q.m.

*Quinis*

- 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:

<b>Lotto</b>	<b>fg. 20 mapp 231</b>	<b>Prezzo base</b>
1	Appartamento identificato al sub 4	€ 53.760,00
2	Appartamento identificato al sub 5	€ 51.886,08
3	Appartamento identificato al sub 8	€ 56.997,89
4	Appartamento identificato al sub 19	€ 50.522,11
5	Appartamento identificato al sub 21	€ 51.523,58
6	Appartamento identificato al sub 11	€ 59.068,42
7	Appartamento identificato al sub 14	€ 34.670,59
8	Appartamento identificato al sub 16	€ 54.724,61
9	Appartamento identificato al sub 17	€ 59.375,62
10	Appartamento identificato al sub 24	€ 46.516,22
11	Appartamento identificato al sub 27	€ 44.937,22
12	Appartamento identificato al sub 29	€ 60.192,77
13	Appartamento identificato al sub 30	€ 56.709,12
14	posto auto coperto identificato al sub 32	€ 8.853,60
15	posto auto coperto identificato al sub 38	€ 8.853,60
16	posto auto coperto identificato al sub 39	€ 8.853,60
17	posto auto coperto identificato al sub 41	€ 8.853,60
18	posto auto coperto identificato al sub 43	€ 9.139,20
19	posto auto coperto identificato al sub 45	€ 9.139,20
20	posto auto coperto identificato al sub 52	€ 9.139,20
21	posto auto coperto identificato al sub 55	€ 9.139,20
22	posto auto coperto identificato al sub 47	€ 7.996,80
23	posto auto coperto identificato al sub 48	€ 11.138,40
24	posto auto coperto identificato al sub 49	€ 9.996,00
25	posto auto coperto identificato al sub 57	€ 9.424,80
26	posto auto coperto identificato al sub 59	€ 11.995,20
27	posto auto coperto identificato al sub 60	€ 11.995,20
28	posto auto scoperto identificato al sub 62	€ 2.791,20
29	posto auto scoperto identificato al sub 63	€ 2.791,20
30	posto auto scoperto identificato al sub 64	€ 2.791,20
31	posto auto scoperto identificato al sub 65	€ 2.791,20
32	posto auto scoperto identificato al sub 66	€ 2.791,20
33	posto auto scoperto identificato al sub 67	€ 2.791,20
34	posto auto scoperto identificato al sub 68	€ 2.791,20
35	posto auto scoperto identificato al sub 69	€ 2.791,20
36	posto auto scoperto identificato al sub 70	€ 2.791,20

37	posto auto scoperto identificato al sub 71	€	2.791,20
38	posto auto scoperto identificato al sub 72	€	2.791,20
39	posto auto scoperto identificato al sub 76	€	2.791,20
40	posto auto scoperto identificato al sub 77	€	2.791,20
41	posto auto scoperto identificato al sub 78	€	2.791,20
42	posto auto scoperto identificato al sub 79	€	2.791,20
43	posto auto scoperto identificato al sub 80	€	2.791,20
44	posto auto scoperto identificato al sub 81	€	3.721,60
45	posto auto scoperto identificato al sub 85	€	4.279,84
	<b>fg. 20 mapp 162</b>		
46	garage sub. 13	€	13.689,69
	<b>fg. 20 mapp 93</b>		
47	autorimessa identificata al sub. 21	€	11.261,60
48	autorimessa identificata al sub. 22	€	7.641,80
49	deposito/cantina identificata al sub. 23	€	768,00
50	autorimessa identificata al sub. 26	€	8.044,00
<b>Lotto</b>	<b>fg. 4 Mapp. 218</b>		<b>Prezzo base</b>
51	SUB. 1, 2, 3 + PERTINENZA	€	409.486,32
<b>Lotto</b>	<b>fg. 8 mapp. 307</b>		<b>Prezzo base</b>
53	posto auto scoperto identificato al sub. 19	€	4.149,00
54	posto auto scoperto identificato al sub. 20	€	4.149,00
55	posto auto scoperto identificato al sub. 23	€	4.149,00
56	posto auto scoperto identificato al sub. 24	€	4.149,00
<b>Lotto</b>	<b>fg 8 mapp. 536</b>		<b>Prezzo base</b>
57	Box auto identificato al sub. 33	€	16.584,00
58	Box auto identificato al sub. 36	€	11.919,75
59	Locale deposito/cantina sub. 39	€	1.764,70

<b>Lotto</b>	<b>fg. 43 mapp. 580</b>	<b>Prezzo base</b>
60	Box auto identificato al sub. 32	€ 9.279,00
61	Box auto identificato al sub. 37	€ 9.794,50
62	posto auto scoperto identificato al sub. 41	€ 2.946,00
63	posto auto scoperto identificato al sub. 42	€ 2.946,00
64	posto auto scoperto identificato al sub. 43	€ 2.946,00
65	area verde (giardino) identificata al sub. 47	€ 11.400,00
66	area verde (giardino) identificata al sub. 48	€ 7.900,00
67	area verde (giardino) identificata al sub. 49	€ 12.700,00
<b>Lotto</b>	<b>fg. 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)</b>	<b>Prezzo base</b>
68	appartamento + cantina	€ 82.401,28
<b>Lotto</b>	<b>fg. 28 mapp 67</b>	<b>Prezzo base</b>
69	garage sub 9	€ 5.459,20
70	garage sub 11	€ 5.459,20
71	garage sub 13	€ 5.459,20
72	garage sub 15	€ 6.141,60
73	garage sub 18	€ 6.141,60
74	garage sub 19	€ 5.800,40
75	posto auto scoperto sub 21	€ 2.682,00
76	posto auto scoperto sub 22	€ 2.682,00
77	posto auto scoperto sub 23	€ 2.503,20
78	posto auto scoperto sub 24	€ 2.503,20
79	posto auto scoperto sub 25	€ 2.324,40
80	posto auto scoperto sub 26	€ 2.145,60
81	posto auto scoperto sub 27	€ 2.145,60
82	posto auto scoperto sub 28	€ 2.145,60
83	posto auto scoperto sub 29	€ 2.145,60
84	posto auto scoperto sub 30	€ 2.145,60
85	posto auto scoperto sub 31	€ 2.145,60

<b>Lotto</b>	<b>fig. 28 mapp 68</b>	<b>Prezzo base</b>
86	appartamento sub 21	€ 40.008,50
87	posto auto scoperto sub 1	€ 2.503,20
88	posto auto scoperto sub 2	€ 2.503,20
89	posto auto scoperto sub 3	€ 2.503,20
90	posto auto scoperto sub 4	€ 2.503,20
91	posto auto scoperto sub 5	€ 2.503,20
92	posto auto scoperto sub 6	€ 2.682,00
93	posto auto scoperto sub 7	€ 2.145,60
94	posto auto coperto sub 16	€ 6.906,60
95	posto auto coperto sub 17	€ 6.650,80
<b>Lotto</b>	<b>fig. 28 mapp 69</b>	<b>Prezzo base</b>
96	appartamento sub 26	€ 44.730,00
97	appartamento sub 27	€ 44.730,00
98	posto auto scoperto sub 1	€ 2.860,80
99	posto auto scoperto sub 2	€ 2.860,80
100	posto auto scoperto sub 3	€ 2.860,80
101	posto auto scoperto sub 4	€ 2.860,80
102	posto auto scoperto sub 5	€ 2.860,80
103	posto auto scoperto sub 6	€ 2.860,80
104	posto auto scoperto sub 7	€ 2.860,80
105	posto auto scoperto sub 8	€ 2.324,40
106	posto auto scoperto sub 9	€ 2.324,40
107	posto auto scoperto sub 10	€ 2.324,40
108	posto auto coperto sub 15	€ 6.906,60
109	posto auto coperto sub 16	€ 6.906,60
<b>Lotto</b>	<b>fig. 28 mapp 55</b>	<b>Prezzo base</b>
110	garage sub 11	€ 4.776,80
111	garage sub 12	€ 4.776,80

<b>Lotto</b>	<b>fig. 3 mapp 15</b>	<b>valore libero mercato</b>
112	appartamento sub 3	€ 34.634
113	garage sub 7	€ 6.158,10
<b>Lotto</b>	<b>fig. 1 mapp 11</b>	<b>Prezzo base</b>
114	TERRENO EDIFICABILE	€ 390.320,00

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. Andrea Pedercini, 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 precedente 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 precedente 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, che utilizzerà il portale relativo,

#### **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](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, 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. *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.

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 allegati 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 trasmesso 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 € 33,00 + IVA a lotto da effettuarsi presso banca UNICREDIT s.p.a. fil. oper triv.occ. IBAN IT86M0200811758000010657573.

#### **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;

#### **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 incumbenti 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 dell'Esecuzione  
Alessandro Pernigotto

Avv. Andrea Pedercini  
Via Solferino n. 17 – 25122 Brescia  
Tel. 03049441-3752409

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Esecuzione immobiliare n. 60 /2022 r.g.e.i. (recante riunite le procedure n.331/2022  
e 427/2022 r.g.e.i. ) promossa da

*Quinis*

**Istanza del delegato per la rideterminazione dei lotti**

Il delegato propone una diversa formazione dei lotti rispetto a quanto previsto nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

In particolare per gli immobili pignorati in **Dello**, propone:

- **foglio 20 mapp. 231 – Via Ugo Foscolo**

formazione di tredici lotti (da n. 1 a n. 13) composti ciascuno da un appartamento e posti auto tenendo conto anche di quanto già indicato nei contratti di locazione in essere.

Per gli immobili pignorati in **Borgo San Giacomo** propone:

- **Foglio 28 mapp. 68 – Via Alessandro della Volta 8**

formazione di due lotti, il primo composto da appartamento, posto auto coperto e posto auto scoperto ( lotto n. 22 ), il secondo composto da 7 posti auto (lotto n. 23);

- **Foglio 28 mapp. 69 – Via Alessandro della Volta**



formazione di tre lotti, due composti da appartamento, posto auto coperto e posto auto scoperto (lotto n. 24 e n. 25), il terzo composto da n. 8 posti auto (lotto n. 26).

La diversa formazione dei lotti viene proposta al fine di valorizzare il più possibile le unità immobiliari di categoria A/3.

La tabella che segue contiene i lotti come proposti dal delegato con l'indicazione dei dati catastali dei singoli immobili che li compongono ed il prezzo base.

COMUNE DI DELLO			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 20 mapp. 231 – Via Ugo Foscolo</b>		
1	appartamento sub 4 cat. A/3	53.760,00	
	posto auto coperto sub 38 cat. C/6	8.853,60	
	posto auto scoperto sub 66 cat. C/6	<u>2.791,20</u>	
	<b>Totale lotto 1</b>		<b>65.404,80</b>
2	appartamento sub 5 cat. A/3	51.886,08	
	posto auto coperto sub 41 cat. C/6	8.853,60	
	posto auto scoperto sub 68 cat. C/6	2.791,20	
	posto auto scoperto sub 64 cat. C/6	2.791,20	
	<b>Totale lotto 2</b>		<b>66.322,08</b>
3	appartamento sub 8 cat. A/3	56.997,89	
	posto auto coperto sub 47 cat. C/6	<u>7.996,80</u>	
	<b>Totale lotto 3</b>		<b>64.994,69</b>
4	appartamento sub 11 cat. A/3	59.068,42	
	posto auto coperto sub 32 cat. C/6	8.853,60	
	posto auto scoperto sub 62 cat. C/6	<u>2.791,20</u>	
	<b>Totale lotto 4</b>		<b>70.713,22</b>
5	appartamento sub 14 cat. A/3	34.670,59	
	posto auto coperto sub 48 cat. C/6	11.138,40	
	posto auto coperto sub 39 cat. C/6	8.853,60	
	posto auto scoperto sub 67 cat. C/6	<u>2.791,20</u>	
	<b>Totale lotto 5</b>		<b>57.453,79</b>
6	appartamento sub 16 cat. A/3	54.724,61	
	posto auto coperto sub 43 cat. C/6	9.139,20	
	posto auto scoperto sub 70 cat. C/6	2.791,20	
	posto auto scoperto sub 65 cat. C/6	<u>2.791,20</u>	
	<b>Totale lotto 6</b>		<b>69.446,21</b>



7	appartamento sub 17 cat. A/3	59.375,62	
	posto auto coperto sub 45 cat. C/6	9.139,20	
	posto auto scoperto sub 63 cat. C/6	2.791,20	
	<b>Totale lotto 7</b>		<b>71.306,02</b>
8	appartamento sub 19 cat. A/3	50.522,11	
	posto auto coperto sub 52 cat. C/6	9.139,20	
	posto auto scoperto sub 76 cat. C/6	2.791,20	
	posto auto scoperto sub 69 cat. C/6	2.791,20	
	<b>Totale lotto 8</b>		<b>65.243,71</b>
9	appartamento sub 21 cat. A/3	51.523,58	
	posto auto coperto sub 57 cat. C/6	9.424,80	
	posto auto scoperto sub 79 cat. C/6	2.791,20	
	posto auto scoperto sub 71 cat. C/6	2.791,20	
	<b>Totale lotto 9</b>		<b>66.530,78</b>
10	appartamento sub 24 cat. A/3	46.516,22	
	posto auto coperto sub 49 cat. C/6	9.996,00	
	posto auto scoperto sub 77 cat. C/6	2.791,20	
	posto auto scoperto sub 72 cat. C/6	2.791,20	
	<b>Totale lotto 10</b>		<b>62.094,62</b>
11	appartamento sub 27 cat. A/3	44.937,22	
	posto auto coperto sub 55 cat. C/6	9.139,20	
	posto auto scoperto sub 78 cat. C/6	2.791,20	
	posto auto scoperto sub 85 cat. C/6	4.279,84	
	<b>Totale lotto 11</b>		<b>61.147,46</b>
12	appartamento sub 29 cat. A/3	60.192,77	
	posto auto coperto sub 59 cat. C/6	11.995,20	
	posto auto scoperto sub 80 cat. C/6	2.791,20	
	<b>Totale lotto 12</b>		<b>74.979,17</b>
13	appartamento sub 30 cat. A/3	56.709,12	
	posto auto coperto sub 60 cat. C/6	11.995,20	
	posto auto scoperto sub 81 cat. C/6	3.721,60	
	<b>Totale lotto 13</b>		<b>72.425,92</b>
	<b>foglio 20 mapp. 162 – Via G. Pascoli</b>		
14	Garage sub 13 cat. C/6	13.689,69	
	<b>Totale lotto 14</b>		<b>13.689,69</b>
	<b>foglio 20 mapp. 93 – Via G. Pascoli</b>		
15	autorimessa sub 21 cat. C/6	11.261,60	
	autorimessa sub 22 cat. C/6	7.641,80	
	deposito/cantina sub 23 cat. C/2	768,00	





	autorimessa sub 26 cat. C/6	8.044,00	
	<b>Totale lotto 15</b>		<b>27.715,40</b>

COMUNE DI BRANDICO			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 4 mapp. 218 – Via Breda Alta n. 15</b>		
<b>16</b>	capannone artigianale sub 1 sub 2 e sub 3 cat. C/2 + pertinenza	<u>409.486,32</u>	
	<b>Totale lotto 16</b>		<b>409.486,32</b>

COMUNE DI LOGRATO			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 8 mapp. 307 – Via Gezio Calini sn</b>		
<b>17</b>	posto auto scoperto sub 19 cat. C/6	4.149,00	
	posto auto scoperto sub 20 cat. C/6	4.149,00	
	posto auto scoperto sub 23 cat. C/6	4.149,00	
	posto auto scoperto sub 24 cat. C/6	<u>4.149,00</u>	
	<b>Totale lotto 17</b>		<b>16.596,00</b>

COMUNE DI VILLACHIARA			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 8 mapp. 536 – Via Enrico Mattei snc</b>		
<b>18</b>	box auto sub 33 cat. C/6	16.584,00	
	box auto sub 36 cat. C/6	11.919,75	
	locale deposito/cantina sub 39 cat. C/2	<u>1.764,70</u>	
	<b>Totale lotto 18</b>		<b>30.268,45</b>

COMUNE DI ORZINUOVI			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 43 mapp. 580 – Via Pietro Bembo</b>		
<b>19</b>	box auto sub 32 cat. C/6	9.279,00	
	box auto sub 37 cat. C/6	9.794,50	
	posto auto scoperto sub 41 cat. C/6	2.946,00	
	posto auto scoperto sub 42 cat. C/6	2.946,00	
	posto auto scoperto sub 43 cat. C/6	2.946,00	
	area verde (giardino) sub 47 cat. F/1	11.400,00	
	area verde (giardino) sub 48 cat. F/1	7.900,00	
	area verde (giardino) sub 49 cat. F/1	<u>12.700,00</u>	
	<b>Totale lotto 19</b>		<b>59.911,50</b>



COMUNE DI PREVALLE			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 10 mapp. 590 (ex GSP foglio 9) – Via Leonardo da Vinci n. 11</b>		
20	Appartamento+cantina sub 16 cat. A/3	<u>82.401,28</u>	
		<b>Totale lotto 20</b>	<b>82.401,28</b>

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 28 mapp. 67 – Via Alessandro della Volta</b>		
21	garage sub 9 cat. C/6	5.459,20	
	garage sub 11 cat. C/6	5.459,20	
	garage sub 13 cat. C/6	5.459,20	
	garage sub 15 cat. C/6	6.141,60	
	garage sub 18 cat. C/6	6.141,60	
	garage sub 19 cat. C/6	5.800,40	
	posto auto scoperto sub 21 cat. F/1	2.682,00	
	posto auto scoperto sub 22cat. F/1	2.682,00	
	posto auto scoperto sub 23 cat. F/1	2.503,20	
	posto auto scoperto sub 24 cat. F/1	2.503,20	
	posto auto scoperto sub 25 cat. F/1	2.324,40	
	posto auto scoperto sub 26 cat. F/1	2.145,60	
	posto auto scoperto sub 27 cat. F/1	2.145,60	
	posto auto scoperto sub 28 cat. F/1	2.145,60	
	posto auto scoperto sub 29 cat. F/1	2.145,60	
	posto auto scoperto sub 30 cat. F/1	2.145,60	
	posto auto scoperto sub 31 cat. F/1	<u>2.145,60</u>	
		<b>Totale lotto 21</b>	<b>60.029,60</b>
	<b>Foglio 28 mapp. 68 – Via Alessandro della Volta</b>		
22	appartamento sub 21 cat. A/2	40.008,50	
	posto auto coperto sub 16 cat. C/6	6.906,60	
	Posto auto scoperto sub 1 cat. F/1	<u>2.503,20</u>	
		<b>Totale lotto 22</b>	<b>49.418,30</b>
23	posto auto scoperto sub 2 cat. F/1	2.503,20	
	posto auto scoperto sub 3 cat. F/1	2.503,20	
	posto auto scoperto sub 4 cat. F/1	2.503,20	
	posto auto scoperto sub 5 cat. F/1	2.503,20	



	posto auto scoperto sub 6 cat. F/1	2.682,00	
	posto auto scoperto sub 7 cat. F/1	2.145,60	
	posto auto coperto sub 17 cat. C/6	<u>6.650,80</u>	
	<b>Totale lotto 23</b>		<b>21.491,20</b>
	<b>Foglio 28 mapp. 69 – Via Alessandro della Volta</b>		
<b>24</b>	appartamento sub 26 cat. A/2	44.730,00	
	posto auto coperto sub 15 cat. C/6	6.906,60	
	Posto auto scoperto sub 1 cat. F/1	<u>2.860,80</u>	
	<b>Totale lotto 24</b>		<b>54.497,40</b>
<b>25</b>	appartamento sub 27 cat. A/2	44.730,00	
	posto auto coperto sub 16 cat. C/6	6.906,60	
	Posto auto scoperto sub 2 cat. F/1	<u>2.860,80</u>	
	<b>Totale lotto 25</b>		<b>54.497,40</b>
<b>26</b>	posto auto scoperto sub 3 cat. F/1	2.860,80	
	posto auto scoperto sub 4 cat. F/1	2.860,80	
	posto auto scoperto sub 5 cat. F/1	2.860,80	
	posto auto scoperto sub 6 cat. F/1	2.860,80	
	posto auto scoperto sub 7 cat. F/1	2.860,80	
	posto auto scoperto sub 8 cat. F/1	2.324,40	
	posto auto scoperto sub 9 cat. F/1	2.324,40	
	posto auto scoperto sub 10 cat. F/1	2.324,40	
	<b>Totale lotto 26</b>		<b>21.277,20</b>
	<b>Foglio 28 mapp. 55 – Via Maggiore</b>		
<b>27</b>	garage sub 11 cat. C/6	4.776,80	
	garage sub 12 cat. C/6	<u>4.776,80</u>	
	<b>Totale lotto 27</b>		<b>9.553,60</b>
	<b>Foglio 3 mapp. 15 – Via Molino n. 5</b>		
<b>28</b>	Appartamento sub 3 cat. A/2	34.634,00	
	garage sub 7 cat. C/6	<u>6.158,10</u>	
	<b>Totale lotto 28</b>		<b>40.792,10</b>

COMUNE DI LONGHENA			
Lotto	Descrizione	Prezzo base	Totale prezzo lotto
	<b>foglio 1 mapp. 11 – Strada Provinciale 33</b>		
<b>29</b>	terreno edificabile cat. T	<u>390.320,00</u>	
	<b>Totale lotto 29</b>		<b>390.320,00</b>



Ciò premesso il delegato

**chiede**

che il Giudice dell'Esecuzione autorizzi la vendita del compendio pignorato in lotti  
rideterminati come nella tabella sopra riportata.

Brescia, 10 febbraio 2023

Avv. Andrea Pedercini



n. 60/2022 r.g.e.i.



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

*Sezione Quarta Civile*

*fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni*

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza depositata dal Professionista delegato in data 10.2.2023 contenente una proposta di rideterminazione dei lotti,

OMISSIS

preso atto che con nota depositata in data 22.2.2023 il creditore precedente non ha espresso osservazioni in ordine alla proposta di rideterminazione dei lotti proposta dal delegato ed ha chiesto che venga ulteriormente disposta la vendita dell'ulteriore immobile di cui all'integrazione peritale depositata in data 13.2.2023,

**autorizza**

il Professionista delegato a procedere alle operazioni esecutive secondo la proposta di rideterminazione dei lotti di cui all'istanza del 10.2.2023;

**delega**

al medesimo Professionista la vendita dell'immobile di cui all'integrazione peritale del 13.2.2023 per il prezzo base di € 170.644,32=, quale Lotto n. 30, intendendosi esteso anche a tale lotto l'intero contenuto dell'ordinanza di delega già assunta;

**autorizza**

Si comunichi.

Brescia, 27/02/2023

Il Giudice dell'esecuzione  
Alessandro Pernigotto