



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Terza Sezione Civile

Nella causa **n.r.g. 7658/2021**, promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED],
con il patrocinio dell'Avv. –

CONVENUTA

Il Giudice ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA
di delega ex art. 591-bis c.p.c.

Richiamata l'ordinanza odierna, che ha disposto lo scioglimento della comunione esistente tra [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno, sull'immobile sito a Sabbio Chiese-BS e identificato catastalmente al foglio 9 mappale 1468 graffato 3740 sub 1 e 3; rilevato che l'ordinanza ha dichiarato la non comoda divisibilità del bene e ne ha disposto la vendita;

Il Giudice

determina il valore del bene in **€ 76.800,00** (al lordo di € 1.000 per oblazione e di € 1.000 per spese tecniche);

delega al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott. **Mattia Masperi**, domiciliato presso l'ANPE (Associazione Notarile per le Procedure Esecutive), via Ugo la Malfa n. 4 a Brescia;

assegna al Notaio, a titolo di fondo spese, la somma di **€ 1.000** a carico delle parti in pari quota e in solido verso il professionista.

Il Notaio delegato, estratte copie di tutti gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo, provvederà a:

- A. espletare le attività delegate entro 18 mesi dall'ordinanza odierna;
- B. fissare la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- C. stabilire il luogo di presentazione delle offerte, che dovranno essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento; l'offerta non sarà considerata efficace se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita; l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto in assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di credito operante in Brescia e provincia o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale



circolare (rosa), intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di R.G.;

D. stabilire il modo e il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, per il versamento del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, in assegno circolare non trasferibile o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di R.G., da depositarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive;

E. redigere avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte: a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161-quater att. c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02); b) sul sito <http://www.astegidiziarie.it> e <http://anpe.bresciaonline.it> (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato); c) nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o divulgato con le forme della pubblicità commerciale;

F. esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B procedendo secondo le seguenti direttive: - in caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà comunque all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad 1/4, si potrà far luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; - in presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta (rilancio minimo come indicato nell'avviso di vendita); - ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; - presentata l'offerta, la stessa non potrà essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;

G. redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H. predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del giudice, corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I. entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis, co. 3, n. 5 c.p.c.;

L. prelevare dal libretto nominativo intestato al Notaio le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

M. entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto I, predisporre il progetto di distribuzione da trasmettere al Giudice, corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari per la liquidazione;

N. provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;



O. per i casi in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte di acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte ex art. 571 co. 2 c.p.c., per dissenso dei condividenti, a fronte di un'unica offerta, o in mancanza di aggiudicazione, il Notaio delegato provvederà: a fissare la data del nuovo esperimento di vendita dell'immobile a un prezzo ridotto di 1/4, secondo le modalità di cui ai punti da A a G;

P. in caso di esito infruttuoso il delegato procederà a successiva vendita, al prezzo ribassato di 1/4 secondo le modalità di cui ai punti da A a G;

Q. in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il Giudice.

Si comunichi alle parti e al Notaio delegato.

Brescia, 02/09/2024

Il Giudice
Dott. Francesco Rinaldi

