



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Terza Civile
– Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. –

Nel procedimento per divisione promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Il giudice istruttore, sciogliendo la riserva

rilevato che nell'ordinanza del 01.02.2023 è stata dichiarata la indivisibilità fra le parti avente ad oggetto i seguenti immobili:

MASSA N. 1)

Massa costituita da un'unica unità immobiliare in Ome, via Martignago 11, così catastalmente identificata: Comune di Ome, Sez NCT, Foglio 15, Part. 43, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 8 vani, Sup. 242, Rendita 204,93.

Trattasi di bene indicato sub n. 1 nella perizia di stima allegata sub doc. 3) alla citazione, con valore periziato di complessivi € 129.800,00.

Quote e provenienze:

- 1) [REDACTED], titolare di quota di 18/648 in forza di successione [REDACTED];
- 2) [REDACTED], titolare di quota di 18/648 in forza di successione [REDACTED];
- 3) [REDACTED], titolare di quota di 18/648 in forza di successione [REDACTED];
- 4) [REDACTED], titolare di quota di 6/648 in forza di successione [REDACTED];
- 5) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di successione [REDACTED];
- 6) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di successione [REDACTED];
- 7) [REDACTED], titolare di quota di 81/648 in forza di successione [REDACTED];
- 8) [REDACTED], titolare di quota di 81/648 in forza di successione [REDACTED];
- 9) [REDACTED], titolare di quota di 54/648 in forza di successione [REDACTED];
- 10) [REDACTED], titolare di quota di 54/648 in forza di successione [REDACTED];
- 11) [REDACTED], titolare di quota di 54/648 in forza di successione [REDACTED];
- 12) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di successione [REDACTED];
- 13) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di successione [REDACTED];
- 14) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di successione [REDACTED];
- 15) [REDACTED], titolare di quota di 36/648 in forza di: per 12/648 in forza di successione [REDACTED]; per 6/648 in forza di successione [REDACTED]; per 18/648 in forza di atto di divisione Notaio [REDACTED] 22/1/2020 dal fratello [REDACTED];
- 16) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di: per 8/648 in forza di successione [REDACTED]; per 4/648 in forza di successione [REDACTED];



- 17) [REDACTED], titolare di quota di 12/648 in forza di: 8/648 in forza di successione [REDACTED]; 4/648 in forza di successione [REDACTED];
- 18) [REDACTED], titolare di quota di 6/648 in forza di: per 4/648 in forza di successione [REDACTED]; per 2/648 in forza di successione [REDACTED];
- 19) [REDACTED], titolare di quota di 6/648 in forza di: per 4/648 in forza di successione [REDACTED]; per 2/648 in forza di successione [REDACTED];
- 20) [REDACTED], titolare di quota di 36/648 in forza di successione [REDACTED];
- 21) [REDACTED], titolare di quota di 36/648 in forza di successione [REDACTED];
- 22) [REDACTED], titolare quota di 18/648 in forza di: per 12/648 in forza di successione [REDACTED]; per 6/648 in forza di successione [REDACTED];
- 23) [REDACTED], titolare quota di 18/648 in forza di: per 12/648 in forza di successione [REDACTED]; per 6/648 in forza di successione [REDACTED];
- 24) [REDACTED], titolare di quota di 36/648 in forza di successione [REDACTED].

Quote di proprietà e rispettive provenienze come analiticamente descritte nella relazione Geom. [REDACTED] che si allega sub doc. 5) al presente atto.

MASSA N. 2)

Massa costituita da:

a) terreno in Ome, così catastalmente identificato: Comune di Ome, Foglio 1, Part. 47, bosco ceduo, Classe 2, Sup. 1-18-70, Reddito dom. 27,59, Reddito agr. 1,23. Trattasi di bene indicato sub n. 9/10 nella perizia di stima allegata sub doc. 3) alla citazione, con valore periziato di complessivi € 11.870,00;

b) unità immobiliari in Ome, via Battola e via Martignago, così catastalmente identificate:

b.1) Comune di Ome, Sez NCT, Foglio 5, Part. 161, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 47, Sup. 68, Rendita 53,40;

b.2) Comune di Ome, Sez. NCT, Foglio 15, Part. 424, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 88, Sup. 120, Rendita 99,99;

b.3) Comune di Ome, Sez NCT, Foglio 15, Part. 425, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 75, Sup 102, Rendita 85,22;

b.4) Comune di Ome, Sez NCT, Foglio 15, Part. 426, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 35, Sup. 49, Rendita 39,77.

Trattasi di beni indicati sub nn. 2, 3, 4 e 5 nella perizia di stima allegata sub doc. 3) alla citazione, con valore periziato di complessivi € 97.624,00;

c) terreni in Ome, così catastalmente identificati:

c.1) Comune di Ome, Foglio 5, Part. 8, bosco ceduo, Classe 2, Sup 26-10, Reddito dom. 6,07, Reddito agr. 0,27;

c.2) Comune di Ome, Foglio 5, Part. 29, vigneto, Classe 2, Sup 20-30, Reddito dom. 28,31, Reddito agr. 13,11;

c.3) Comune di Ome, Foglio 5, Part. 117, prato, Classe 3, Sup 6-70, Reddito dom. 2,77, Reddito agr. 2,42;

c.4) Comune di Ome, Foglio 14, Part. 8, vigneto, Classe 3, Sup 39-50, Reddito dom. 45,90, Reddito agr. 22,44;

c.5) Comune di Ome, Foglio 14, Part. 9, vigneto, Classe 2, Sup 76-60, Reddito dom. 106,81, Reddito agr. 49,45;

c.6) Comune di Ome, Foglio 15, Part. 54, seminativo, Classe 1, Sup 12-20, Reddito dom. 9,77, Reddito agr. 8,19;

c.7) Comune di Ome, Foglio 15, Part. 75, vigneto, Classe 1, Sup 33-00, Reddito dom. 51,13, Reddito agr. 23,01;

c.8) Comune di Ome, Foglio 15, Part. 124, seminativo arborinato, Classe 1, Sup 24-60, Reddito dom. 19,69, Reddito agr. 17,15;



c.9) Comune di Ome, Foglio 15, Part. 126, seminativo, Classe 1, Sup 03-30, Reddito dom. 2,64, Reddito agr. 2,22;

c.10) Comune di Ome, Foglio 15, Part. 141, prato, Classe 1, Sup 14-50, Reddito dom. 8,99, Reddito agr. 7,49;

Trattasi di beni indicati sub nn. 6, 7 e 8 nella perizia di stima allegata sub doc. 3) alla citazione, con valore periziato di complessivi € 209.710,00.

Trattasi, pertanto, di massa complessiva di beni con valore periziato di complessivi € 319.204,00.

Quote e provenienze:

- 1) [REDACTED], titolare di quota di 75/4320 in forza di: per 9/2592 in forza successione [REDACTED]; per 18/2592 in forza di successione [REDACTED];
- 2) [REDACTED], titolare di quota di 75/4320 in forza di: per 9/2592 in forza successione [REDACTED]; per 18/2592 in forza di successione [REDACTED];
- 3) [REDACTED], titolare di quota di 10/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 4) [REDACTED], titolare di quota di 10/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 5) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 6) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 7) [REDACTED], titolare di quota di 720/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 8) [REDACTED], titolare di quota di 720/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 9) [REDACTED], titolare di quota di 54/648 in forza di successione [REDACTED];
- 10) [REDACTED], titolare di quota di 480/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 11) [REDACTED], titolare di quota di 480/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 12) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 13) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 14) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 15) [REDACTED], titolare di quota di 60/4320 in forza di: per 2/432 in forza di successione [REDACTED]; per 1/432 in forza di successione [REDACTED]; per 3/432 in forza di atto di divisione Notaio [REDACTED] 22/1/2020 dal fratello [REDACTED];
- 16) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di: per 2/648 in forza di successione [REDACTED]; per 4/648 in forza di successione [REDACTED];
- 17) [REDACTED], titolare di quota di 20/4320 in forza di: 2/648 in forza di successione [REDACTED]; 4/648 in forza di successione [REDACTED];
- 18) [REDACTED], titolare di quota di 10/4320 in forza di: per 1/648 in forza di successione [REDACTED]; a; per 2/648 in forza di successione [REDACTED];
- 19) [REDACTED], titolare di quota di 10/4320 in forza di: per 1/648 in forza di successione [REDACTED]; a; per 2/648 in forza di successione [REDACTED];
- 20) [REDACTED], titolare di quota di 60/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 21) [REDACTED], titolare di quota di 70/4320 in forza di: per 6/432 in forza di successione [REDACTED]; per 1/432 in forza di successione [REDACTED];
- 22) [REDACTED], titolare di quota di 10/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 23) [REDACTED], titolare di quota di 10/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 24) [REDACTED], titolare quota di 30/4320 in forza di: per 2/432 in forza di successione [REDACTED]; per 1/432 in forza di successione [REDACTED];
- 25) [REDACTED], titolare quota di 30/4320 in forza di: per 2/432 in forza di successione [REDACTED]; o; per 1/432 in forza di successione [REDACTED];
- 26) [REDACTED], titolare di quota di 60/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 27) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 28) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 29) [REDACTED], titolare di quota di 180/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 30) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
- 31) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];



- 32) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
33) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
34) [REDACTED], titolare di quota di 60/4320 in forza di successione [REDACTED];
35) [REDACTED], titolare di quota di 60/4320 in forza di successione [REDACTED];
36) [REDACTED], titolare di quota di 60/4320 in forza di successione [REDACTED];
37) [REDACTED], titolare di quota di 45/4320 in forza di successione [REDACTED];
38) [REDACTED], titolare di quota di 45/4320 in forza di successione [REDACTED];
39) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
40) [REDACTED], titolare di quota di 15/4320 in forza di successione [REDACTED];
41) [REDACTED], titolare di quota di 5/4320 in forza di successione [REDACTED];
42) [REDACTED], titolare di quota di 5/4320 in forza di successione [REDACTED];
43) [REDACTED], titolare di quota di 5/4320 in forza di successione [REDACTED];
44) [REDACTED], titolare di quota di 5/4320 in forza di successione [REDACTED];
45) [REDACTED], titolare di quota di 5/4320 in forza di successione [REDACTED];
46) [REDACTED], titolare di quota di 1/4320 in forza di successione [REDACTED];
47) [REDACTED], titolare di quota di 1/4320 in forza di successione [REDACTED];
48) [REDACTED], titolare di quota di 1/4320 in forza di successione [REDACTED];
49) [REDACTED], titolare di quota di 1/4320 in forza di successione [REDACTED];
50) [REDACTED], titolare di quota di 1/4320 in forza di successione [REDACTED];
51) [REDACTED], titolare di quota di 90/4320 in forza di: per 2/144 in forza di successione [REDACTED]; per 1/144 in forza di successione [REDACTED];
52) [REDACTED], titolare di quota di 90/4320 in forza di: per 2/144 in forza di successione [REDACTED]; per 1/144 in forza di successione [REDACTED].

Quote di proprietà e rispettive provenienze come analiticamente descritte nella relazione di stima del Geom. [REDACTED];

rilevato che con ordinanza del 01.02.2023 ha dichiarato la indivisibilità dei beni e ha disposto procedersi con la vendita;

DISPONE

la vendita degli immobili di cui sopra;

DETERMINA

Il valore dei beni in euro 449.004,00

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott.ssa **Antonella Rebuffoni**, domiciliato presso l'ANPE (Associazione Notarile per le Procedure Esecutive), Via Ugo la Malfa n.4, Brescia e gli assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 4.000,00, alla luce del numero delle parti, che pone a carico delle parti in solido fra loro nei confronti del Notaio ed in parti uguali nei rapporti interni.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio e in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale.

Il Notaio delegato provvederà quindi a:

A. espletare le attività delegate entro 18 mesi dalla comunicazione dell'ordinanza presente;

A. fissare il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto A. la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

A. stabilire il luogo di presentazione delle offerte, che dovranno esser 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.

A. 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;

A. 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* d.a.c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02);

b) sul sito <http://www.astegiudiziarie.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 che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

A. 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;

A. redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

A. 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;

A. 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, comma 3, n. 5 c.p.c.;

A. 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;

A. 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;

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

A. 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, comma 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.;

A. 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.;

A. In caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il Giudice.

DISPONE

Che il delegato dia corso alle operazioni di vendita, su sollecitazione della parte più diligente.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al notaio dell'incarico conferitogli e per la comunicazione alle parti.

Il giudice
Enrico Consolandi

