

N. R.G. 16876 /2018



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA

SEZIONE TERZA CIVILE

Il Giudice Michele Posio,

a scioglimento della riserva che precede, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA ex art. 591 bis c.p.c.

esaminata la relazione del c.t.u. geom. Signoroni Germano, che ha dato atto della non comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto di causa;

vista l'istanza congiunta delle parti costituite di procedere alle operazioni di vendita, da effettuare a mezzo di delega ad un professionista, sulla base della stima individuata dal c.t.u.;

rilevata l'intervenuta sanatoria delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate dal c.t.u.,

P.Q.M.

visti gli artt. 788, 569 terzo comma, 570 ss., 576 ss., 591 *bis*, c.p.c., 179, *ter* e *quater*, disp.att. c.p.c.,

ORDINA

farsi luogo alla vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura e secondo le modalità indicate nel terzo comma dell'art. 569, c.p.c., alle condizioni indicate nella relazione di stima,

DELEGA

per l'esecuzione delle conseguenti operazioni la **dr.ssa Rebuffoni Antonella**, domiciliato presso l'ANPE (Associazione Notarile per le Procedure Esecutive), Via Ugo la Malfa n.4, Brescia, alla quale rimette l'effettuazione di tutte le attività indicate dal combinato disposto degli artt. 569, 570 ss., 576 ss., 591 *bis*, c.p.c., demandando altresì al professionista delegato di specificare, negli eventuali successivi bandi d'asta con prezzi ribassati, il prezzo base originario; nominandolo, inoltre, custode del compendio pignorato ai sensi e per gli effetti – occorrendo – di cui all'art. 560, c.p.c.,

Il Notaio delegato provvederà quindi a:

- A. espletare le attività delegate entro 24 mesi dalla pronuncia della presente ordinanza;
- B. 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;
- C. 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.

- 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:
- 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);
 - 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);
 - 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.
- 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, comma 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, 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.;
- 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.

DETERMINA

in € 1.300,00 (di cui euro 300,00 riservati per gli avvisi di vendita) la somma che le parti in via solidale dovranno anticipare al professionista delegato entro un mese, anche a titolo di anticipo per le spese di pubblicazione sul Portale delle Vendite Telematiche; il Professionista delegato darà corso al mandato solo dopo aver incassato il fondo – spese; ove manchi il pagamento nel termine fissato, il Professionista provveda a sollecitare (con racc. r.r.) le parti, assegnando il termine di 15 giorni per il versamento; in mancanza di versamento, il Professionista comunicherà l'inadempimento al Giudice, che procederà in udienza ai conseguenti provvedimenti.

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

Brescia, 03/07/2023.

Il Giudice

Michele Posio

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art.35 comma 1 d.m. 21 febbraio 2011, n.44, come modificato dal d.m. 15 ottobre 2012 n.209

