

N. R.G. 2001/9644



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 9644/2001 promossa da:

[REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED]

CONVENUTI

e

[REDACTED]

INTERVENUTE

Il Giudice dott. Vittoria Gabriele,
 ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Premesso che, con sentenza in pari data ha dichiarato lo scioglimento della comunione riguardante i beni immobili siti in Rovato (BS) distinti in catasto ai mappali 628 subalterni 1,3,7, mappale 635 subalterno 2 graffato 7538, mappale 628 subalterni 5 e 6, mappale 635 subalterno 3 meglio descritti a pg. 2/9 della relazione di supplemento di consulenza tecnica datata 22 aprile 2008; ha dichiarato la spettanza delle quote in piena proprietà degli immobili descritti ai nn. da 1 a 6 pgg. 2/9 della relazione a [REDACTED] per la quota di 4/12, a [REDACTED] per la quota di 4/12 a [REDACTED] per la quota di 2/12 ed a [REDACTED] per la quota di 2/12; prendendo atto dell'approvazione del progetto divisionale di cui a pg. 11 della relazione di supplemento della CTU ha assegnato congiuntamente ad [REDACTED] [REDACTED] gli immobili indicati quale "I° cespite piede A" nella relazione di supplemento del CTU a pg. 11 distinti in catasto con i mappali 628 subalterni 1 e 7, mappale 635 subalterno 2 graffato al



7538 (laboratorio ed autorimessa) e cortile interno ; ha assegnato congiuntamente a [REDACTED] [REDACTED] gli immobili indicati nella relazione di supplemento della CTU a g. 12 quale "I° cespite piede B" distinti in catasto al mappale 628 subalterni 3, 5 e 6; rimanendo comuni tra i due piedi le porzioni del vano scale individuate con colorazione azzurra sugli elaborati planimetrici allegati alla relazione del supplemento; ha condannato [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 2.426,67 a titolo di conguaglio, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza sino al soddisfo; ha dichiarato la spettanza delle quote in piena proprietà in ordine all'immobile indicato in CTU quale "II cespite" costituito da appartamento al primo piano con accessori distinto in catasto al mappale 635 subalterno 3, ad [REDACTED] per la quota di 3/12, a [REDACTED] per la quota di 3/12 a [REDACTED] per la quota di 2/12 a [REDACTED] per la quota di 2/12 e a [REDACTED] per la quota di 2/12 e attesa la indivisibilità dell'immobile dello stesso, ne ha disposto la vendita al prezzo di stima di € 184.059,00, con delega a Notaio come da separata ordinanza, all'esito del passaggio in giudicato della sentenza, dichiarando, altresì, che in esito alla vendita il ricavato andrà ripartito in base alle predette quote; ha condannato [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la causale di cui in motivazione della somma di € 15.238,82 nonché della somma mensile di € 158,20 con aggiornamento in base agli indici ISTAT, sino alla data della presente decisione, oltre agli interessi dalla data di maturazione dei singoli crediti sino al soddisfo; ha condannato [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 8412,17, oltre interessi legali dalla data di maturazione dei singoli crediti sino al soddisfo; ha rigettato e dichiarato inammissibili le altre domande;

Visto l'art. 591 bis c.p.c. nel testo riformato dal d.l. 23/15 convertito con modificazione con la l. 132/2015;

DISPONE

La vendita del seguente immobile costituito da: portico al piano terra, locali accessori al piano terra, scala esclusiva interna e appartamento al primo piano ubicato in Rovato, via Ospedale n. 6 distinto in catasto al foglio 4 mappale 635 subalterno 3;



vista la relazione del CTU Luca Delorenzi del 22 aprile 2008 e non essendovi sul punto contestazione delle parti

DETERMINA

il valore del bene in Euro 184.050,00

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott. Enrico Lera, 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 2.400,00, che pone a carico di Zampati Adriana Giuliana per la quota di 3/12, di Zampati Cesarina per la quota di 3/12, di Zampati Giuliano Stefano, per la quota per la quota di 2/12, di Zampati Stefania per la quota di 2/12 e di Zampati Giuseppina per la quota di 2/12.

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 18/24 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento;
- 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:
 - 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.

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 condidenti, 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.
Manda alla cancelleria di avvisare il delegato dell'incarico conferitogli.

DISPONE

Che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita prima del passaggio in giudicato della sentenza.

Si segnala infine che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1°/31 agosto.

MANDA

Alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al Notaio dott. Enrico Lera ed alle parti.

Brescia, 18 gennaio 2016

Il Giudice

Dott. Vittoria Gabriele



