



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**

**Sezione II civile**

**ORDINANZA DI VENDITA**

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 4.12.2024;

letti gli atti e documenti di causa;

esaminate le istanze delle parti;

rilevato che il CTU nominato, con relazione depositata in data 12.11.2024, ha proceduto all'identificazione catastale dell'immobile ed alla stima del valore attuale del bene;

rilevato che le parti concordano sulla necessità della vendita dell'immobile per dividere il ricavato;

rilevato che, non sussistendo contestazioni in ordine allo scioglimento della comunione ed alla non comoda divisibilità del bene comune, non avendo alcuno dei condividenti fatto richiesta di attribuzione, sussistono i presupposti per disporre la divisione e la vendita dell'immobile oggetto di comunione con ordinanza, ai sensi dell'art. 785 c.p.c. e dell'art. 788 c.p.c.;

*ritenuto* che, pertanto, sia necessario provvedere alla nomina di un delegato al compimento delle operazioni di vendita senza incanto, secondo le previsioni degli articoli 570, 571, 572, 573 c.p.c., esclusa nel caso di specie la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per procedere alla vendita con incanto;

P.Q.M.

1. Dispone la vendita dell'immobile oggetto di comunione come descritto dal CTU, arch. Maffioletti Valeria, nella relazione depositata in data 12.11.2024;
2. Determina il prezzo base in misura corrispondente al valore del compendio immobiliare stimato dal C.T.U., in € 951.772,35;
3. Delega al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Bassi Silvana, già custode, e le assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 3.000,00, posta a carico dei condividenti in

solido, i quali dovranno provvedere al pagamento **entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;**

4. nomina quale gestore ASTALEGALE.NET S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it),
5. Autorizza il delegato a richiedere alle parti ulteriore fondo spese di € 3.000,00 in caso di necessità di procedere a nuovo avviso di vendita;
6. Autorizza il delegato ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale per quanto eventualmente presente cartaceamente;
7. Dispone che il delegato proceda alla vendita telematica in modalità asincrona, come da “Verbale dell’incontro del 23 aprile 2020 ex art. 47 quater O.G. della Seconda Sezione del Tribunale di Bergamo – Modifica dell’Ordinanza di Vendita nelle Procedure Esecutive Immobiliari e nei Giudizi divisionali endoexecutivi”, ribadite e/o integrate le seguenti prescrizioni, cui invita il Delegato ad attenersi puntualmente, tenuto conto della durata della procedura:
  1. Termine per la pubblicità: minimo di legge pari a giorni 45 giorni;
  2. Numero di esperimenti: massimo quattro da tenersi a distanza non superiore a novanta giorni l’uno dall’altro (in mancanza di istanze di aggiudicazione, il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello determinato dal giudice; in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di un quarto del prezzo e a nuova vendita con le medesime modalità; in caso di ribasso del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il giudice);
  3. Nessuna pubblicità cartacea;
  4. ed ancora, fissare di un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni;
  5. stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista e vincolato all’ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;
  6. redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell’immobile, valore determinato dal giudice, sito Internet) con indicazione, in particolare, della data fissata per la vendita senza incanto e dell’avviso che verrà considerata efficace anche l’offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, come previsto dall’art. 571 c.p.c.;

7. esaminare le offerte procedendo secondo le seguenti direttive:
- i. saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A.; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C.;
  - ii. qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, la stessa sarà senz'altro accolta;
  - iii. qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice in misura non superiore ad un quarto e non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, la stessa sarà accolta;
  - iv. qualora siano presentate più offerte, anche inferiori sino ad un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
  - v. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.
  - vi. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
8. predisporre il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (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 prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo o delle spese di trasferimento; il decreto di trasferimento dovrà contenere l'ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti previa verifica per i gravami iscritti in data anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, della chiamata ad intervenire nel giudizio di divisione dei creditori ai sensi dell'art. 1113 c.c.;
9. il delegato provvederà poi a trasmettere al giudice il progetto di distribuzione, corredato della nota detagliata delle spese anche già prelevate ed onorari;

**rinvia** la causa per la verifica dell'esito della vendita al **16.12.2025, ore 10:00.**

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Bergamo, 09/12/2024

**Il Giudice**

dott.ssa Maria Carla Daga