



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BRESCIA
- Sezione Terza Civile -

La Giudice Claudia Gheri,

lette le note scritte depositate dalle parti in vista dell'odierna udienza cartolare, nelle quali entrambe concordano sulla non comoda divisibilità dell'immobile oggetto della domanda di divisione e sulla sua vendita all'asta;

ritenuto che:

non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione né sulla necessità di procedere alla vendita, sicché, a norma degli artt. 785 e 788 c.p.c., entrambe le pronunce possono essere adottate con ordinanza (si condivide la tesi dottrinale secondo la quale la contumacia, nel giudizio di divisione, non opera quale contestazione, occorrendo a tal fine la costituzione ed un contegno positivo di opposizione);

il c.t.u. – con valutazione adeguatamente motivata ed esente da censure – ha concluso nel senso che l'immobile in comunione non sia comodamente divisibile e ne ha quantificato il valore base d'asta in euro 222.500,00 (cfr. pagine 18 e 19 dell'elaborato a firma del Geometra Mariano Agostini);

le operazioni di vendita saranno delegate ad un notaio presso l'ANPE;

P.Q.M.

visti gli artt. 785, 788 e 591 *bis* c.p.c.,

- 1. dichiara** lo scioglimento della comunione fra [REDACTED],
[REDACTED], avente ad oggetto l'unità immobiliare sita nel Comune di Desenzano del Garda (BS) – Catasto Fabbricati, identificata al Foglio 15, Mappale 140, Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie 122 mq, Rendita euro 426,08;
- 2. dichiara** la non comoda divisibilità dell'immobile di cui al punto 1 e, per l'effetto, ne dispone la vendita;
- 3. determina** il valore del bene in euro 222.500,00;
- 4. delega** al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott. **Pietro Barziza**, 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 1.500,00 che pone a carico delle parti in solido



fra loro nei confronti del Notaio ed in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alla comunione 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 pronuncia della presente ordinanza;
- B. fissare il giorno per 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 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.

RINVIA la causa all'udienza del **7.3.2025**, per consentire alle parti di formulare le loro istanze relative alla definizione delle ulteriori domande avanzate nel presente giudizio;

visto e applicato l'art. 127-ter c.p.c.,

dispone che l'udienza suddetta sia sostituita dal deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni;

asigna alle parti termine perentorio sino al giorno prima dell'udienza per il deposito delle note;

riserva di provvedere a partire dalla scadenza del termine per il deposito delle note; avvisa le parti che se nessuna di esse depositerà le note nel termine assegnato si darà corso agli adempimenti di cui agli artt. 181 comma 1 e 309 c.p.c.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al Notaio Pietro Barziza quanto all'incarico conferitogli.

La Giudice

Claudia Gheri