



N. R.G. 821/2019

Tribunale di Padova
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica ha pronunciato la seguente

ordinanza

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **821/2019** promossa da:

con il patrocinio

dell'avv.

ATTORI
contro

CONVENUTI

e contro

CONVENUTI

e contro

CONVENUTA

Premesso:

con atto di citazione portato alla
notifica in data 04.02.2019 hanno convenuto in giudizio innanzi all'intestato Tribunale i sigg.

(quale creditore ipotecario di), perchè fosse effettuata la divisione giudiziale
dell'asse ereditario in morte di

A tal fine rappresentavano che: - quest'ultimo era deceduto ab intestato in data
lasciando a succedergli in via legittima i suoi sei figli

oltre che la coniuge , titolare dell'usufrutto uxorio

su un terzo dell'asse ereditario, diritto consolidatori con la nuda proprietà a seguito del decesso di quest'ultima; - successivamente decedeva il sig. lasciando a succedergli in via legittima i suoi figli per la quota di 2/54 ciascuno e la moglie per la quota di 3/54; - decedeva, poi, il sig. lasciando a succedergli in via legittima i suoi figli per la quota di 1/24 ciascuno;- successivamente, in data 5 febbraio 2015, con atto Rep. N. 14559 dott. Vincenzo Attianese, notaio in Padova, i signori donavano al sig. ciascuno per i propri diritti,; - in data decedeva anche il sig. lasciando a succedergli in via legittima il figlio e la moglie

l'asse ereditario relitto è composto da (doc. 4): **A. TERRENI AGRICOLI :** 1) Terreno agricolo sito in **Comune di Codevigo (PD)** , così identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 42 – Seminativo – Cl. 2 – ha 0.12.40 – R.D. € 8,93 – R.A. € 6,40; 2) Vigneto sito in Comune di **CODEVIGO (PD)** , così identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 49 – Vigneto – Cl. 2 – ha 08.90 – R.D. € 5,65 – R.A. € 5,06; 3) Terreno agricolo sito in Comune di **CODEVIGO (PD)** , così identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 300 – Seminativo Irriguo – Cl. 2 – ha 0.25.40 – R.D. € 22,05 – R.A. € 14,43; 4) Terreno agricolo sito in **COMUNE DI CHIOGGIA (VE)** , così identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 10 – Mapp. 78 – Seminativo – Cl. 3 – ha 1.37.40 ; **B. EDIFICIO RURALE:** 5) Fabbricato rurale, sito nel **COMUNE DI CODEVIGO (PD)** , Via Valcittadella n. 27 e così identificato presso il Catasto Fabbricati del suddetto Comune Foglio 40 – Mapp. 302 – Fabbricato Rurale – ha 0.03.00; nel 2005, a carico della quota del sig. (a cui sono succeduti la moglie sig.ra e i figli) era stata iscritta ipoteca legale da parte di (iscrizione per 1/9 sugli immobili di Chioggia e per 1/6 sugli immobili di Codevigo ;docc. 10-11); di conseguenza, la quota del de cuius era gravata da ipoteca legale a favore di (ora) nella misura di 18/108 (1/6) così suddivisi: per la quota di 6/108, per la quota di 4/108 alla stessa intestati, per la quota di 8/108 di cui 4/108 allo stesso intestati (per successione e per la donazione **della quota da parte del fratello**

in virtù di quanto premesso, pertanto, gli attori calcolavano le quote ereditarie in quel momento spettanti a ciascun erede (SIG. PER 18/108 ; SIG. PER

9/108; SIG.RA PER 9/108; SIG. PER 26/108;

SIG. PER PER 18/108; SIG. PER 18/108;

SIG.RA PER 4/108; SIG.RA PER 6/108), e, provando di

aver inutilmente esperito la procedura di mediazione davanti all'Organismo istituito presso l'Ordine degli Avvocati di Padova(doc.7-9), citavano in giudizio

credитore ipotecario, avanti al Tribunale di Padova al fine di chiedere lo scioglimento della comunione di tutti i beni immobili sopradetti mediante attribuzione di una porzione in natura a ciascuno dei condividenti e, in subordine, in caso non comoda divisibilità del bene, mediante vendita dei cespiti e ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote. Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in cancelleria in data 7 maggio 2019, si costituiva in giudizio con l'Avv. , il convenuto aderendo alla domanda attorea. Con comparsa

di costituzione e risposta, depositata in cancelleria in data 29 maggio 2019, si costituivano in giudizio con l'Avv. i convenuti i quali, in via

pregiudiziale di rito, rilevavano la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli eredi del sig deceduto prima della notifica dell'atto di citazione (il); nel merito aderivano alla domanda attorea. Alla prima udienza del 30/05/2019 la sig.ra

creditor ipotecario risultavano contumaci seppure regolarmente citati; il G.I. disponeva la rinnovazione della notifica nei confronti degli eredi di Con comparsa di costituzione

e risposta, depositata in udienza in data 16 ottobre 2019, si costituivano in giudizio con l'Avv. , i convenuti che aderivano anch'essi alle domande attoree.

Successivamente in corso di causa, l'avv. dava atto dell'intervenuta morte il parimenti anche l'avv. dava atto del decesso in data della

Sig. (contumace); conseguentemente il GI (con provvedimento del 19 ottobre 2021) dichiarava l'interruzione del processo. Successivamente gli attori, con ricorso in riassunzione del 3.01.22, riassumevano il giudizio nei confronti degli eredi delle parti decedute (eredi della Sig.ra e degli eredi del sig.) nonché

delle altre parti già costituite ()

riproponendo nei loro confronti tutte le domande già spiegate. A seguito del ricorso in riassunzione, il GI (nel frattempo mutato con la nomina della dott Bitozzi) fissava l'udienza per la prosecuzione del giudizio in data 21.09.22. Con comparsa di costituzione e risposta del 8.09.22, si costituivano in giudizio con l'Avv. -, i sigg

quali eredi di chiedendo lo scioglimento della comunione ereditaria; con comparsa di costituzione e risposta del 29.07.22, si



costituivano in giudizio con l'Avv. , anche i sigg , in qualità di eredi della sig.ra chiedendo lo scioglimento della comunione e così parimenti si costituivano le altre parti già rappresentate dall'avv . Successivamente la causa, su concorde richiesta delle parti, veniva istruita mediante CTU estimativa conferita all'arch Claudio Malandrin (vedi verbale di giuramento del 16.11.22) che depositava l'elaborato peritale il 23.03.23. Nel frattempo il procedimento veniva assegnato ad altro magistrato (dott Teatini) e successivamente nuovamente riassegnato alla scrivente, che fissava udienza in data 23.05.24 per discussione della CTU, disponendo la trattazione cartolare. Con le note di trattazione scritta per detta udienza, tutte le parti chiedevano integrazione di CTU; conseguentemente il GI, con provvedimento del 23.05.24, rinviava all'udienza del 10.10.24 per richiamo del CTU cui veniva conferito il seguente quesito integrativo: "Accerti il CTU, acquisita eventuale documentazione presso pubblici uffici, la tipologia degli interventi di trasformazione irrigua del bacino di Bernio in sinistra del canale Novissimo, che eseguirà il Consorzio di Bonifica Bacchiglione, limitatamente alle opere interessanti i beni oggetto di divisione, nonché la natura dei diritti appartenenti agli odierni condividenti oggetto del procedimento di espropriazione (servitù e occupazione temporanea per la formazione del cantiere), al fine di determinare la consistenza effettiva del compendio oggetto di divisione nonché la diminuzione di valore dei beni medesimi per effetto della realizzazione dei predetti interventi e della correlata espropriazione". Detta perizia veniva depositata in data 6.12.24 ed alla successiva udienza del 5.02.25, tenutasi in modalità cartolare, tutte le parti, preso atto delle conclusioni della seconda CTU, chiedevano lo scioglimento della comunione immobiliare mediante vendita dei cespiti. Per quanto sopra esposto tutte le attuali parti del giudizio concordano in ordine alla domanda attorea di scioglimento della comunione ereditaria originatisi in morte di relativamente agli immobili siti nel comune di Codevigo e di Chioggia come sopra meglio indicati. Allo stato attuale le quote in comproprietà delle attuali parti in causa sono (PAG 3 ctu):

Il compendio immobiliare in comproprietà dei suddetti ed il relativo valore di stima è così costituito:

- 1) Fabbricato rurale, sito nel **COMUNE DI CODEVIGO (PD)**, Via Valcittadella n. 27, identificato presso il Catasto Fabbricati del suddetto Comune Foglio 40 – Mapp. 302; esso è stato eretto ante 1967 e non risulta esservi alcun progetto depositato presso detto comune. Stima del ctu **euro 40.000**;
- 2) Terreno agricolo sito in **Comune di Codevigo (PD)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 42, 1240 mq, Seminativo – Cl. 2 – R.D. € 8,93 – R.A. € 6,40. Stima del ctu **euro 4.712**;
- 3) Terreno agricolo sito in Comune di **CODEVIGO (PD)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 49, di 890 mq, Vigneto – R.D. € 5,65 – R.A. € 5,06. Stima del ctu **euro 3.382**;
- 4) Terreno agricolo sito in Comune di **CODEVIGO (PD)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 300, 2540 mq – Seminativo Irriguo – Cl. 2 – R.D. € 22,05 – R.A. € 14,43. Stima del ctu **euro 9.612**;
- 5) Terreno agricolo sito in **COMUNE DI CHIOGGIA (VE)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 10 – Mapp. 78, 1340 mq – Seminativo – Cl. 1, R.D. 99,35 euro, R.A. 81,65 euro. **Stima del ctu euro 52.212**

A riguardo si rimanda per i dettagli della descrizione dei beni e del calcolo dei valori di stima alle pag 9-13 della CTU depositata il 23.03.23. Questi, inoltre, ha accertato che i beni oggetto della divisione non sono comodamente divisibili in natura tra i singoli eredi, atteso il numero degli eredi, la variabilità delle quote ed il fatto che la frammentazione della proprietà in tanti piccoli lotti comprometterebbe la vendibilità dei terreni con conseguente notevole deprezzamento. Il CTU, pertanto, proponeva un'assegnazione a gruppi di eredi che, tuttavia, non veniva accettata dalle parti (vedi pagg 14 e segg CTU).

A seguito di supplemento di CTU sul quesito formulato all'udienza 10.10.24 (“Accerti il CTU, acquisita eventuale documentazione presso pubblici uffici, la tipologia degli interventi di trasformazione irrigua del bacino di Bernio in sinistra del canale Novissimo, che eseguirà il Consorzio di Bonifica Bacchiglione, limitatamente alle opere interessanti i beni oggetto di divisione, nonché la natura dei diritti appartenenti agli odierni condividenti oggetto del procedimento di espropriazione (servitù e occupazione temporanea per la formazione del cantiere), al fine di determinare la consistenza effettiva del compendio oggetto di divisione nonché la diminuzione di valore dei beni medesimi per effetto della realizzazione dei predetti interventi e della correlata espropriazione”), l'ing Malandrin depositava la relativa relazione in data 6.12.24 con cui stimava la diminuzione del valore del lotto 5 (a causa delle servitù che verranno istaurate con i lavori che il Consorzio Bacchiglione Brenta andrà ad eseguire sul detto lotto) nella **misura del 2%**,

ricalcolando, quindi, il valore di esso in **euro 51.170; con un valore complessivo dell'intero compendio immobiliare di euro 108.876** (vedi pagg 2 -4 della citata ctu). Tale nuova stima non è stata contestata da alcuna delle parti.

Con riferimento alle specifiche modalità di scioglimento della comunione, occorrerà procedere alla vendita dell'intero compendio immobiliare in questione, essendo stata accertata l'indivisibilità dei beni dal CTU, il cui giudizio in merito appare congruamente motivato e pienamente condivisibile; tutte le parti in giudizio, peraltro, con le note di trattazione scritta relative all'udienza del 5.02.25, ne hanno chiesto la vendita all'incanto secondo le stime dei lotti effettuate dall'ing Malandrin . Ne consegue che il prezzo di vendita dei beni deve essere determinato per il lotto 1 in euro 40.000, per il lotto 2 in euro 4.712, per il lotto 3 in euro 3.382, per il lotto 4 in euro 9.612, per il lotto 5 in euro 51.170.

Per quanto riguarda infine le spese di lite, è principio pacifico in giurisprudenza quello secondo cui, nel giudizio di divisione, le spese debbono essere poste a carico di tutti i condividenti in proporzione delle rispettive quote, salvo per quelle relative alle vicende processuali che, invece, “pur essendo inserite nel giudizio di divisione, sono state rivolte alla risoluzione di vere e proprie controversie incidentali conseguenti a determinati conflitti di interesse insorti fra i condividenti”. Nel procedimento in esame, peraltro, non sussistono “controversie incidentali” tra i condividenti, stante la natura della controversia e l’adesione di tutte le parti alla vendita dei beni; le spese di lite, pertanto, dovranno essere compensate. Con riferimento, invece, alle spese delle C.T.U. svolte in corso di causa., considerata la natura della causa e la necessità di procedere alle operazioni effettuate nell’interesse di tutte le parti, le stesse, liquidate come da decreti del 27.03.23 e del 11.12.24, vanno definitivamente poste a carico di tutte le parti secondo le quote di relativa spettanza ed in via solidale tra loro, con diritto del sig. , che ha provveduto al pagamento in data 3 febbraio 2025 delle spese del supplemento di CTU (doc 16 e 17 allegati da parte attrice con la memoria del 3.02.25) ad ottenere il ristoro di quanto pagato anche nell’interesse di tutte le parti del presente procedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica nella persona della dott Bitozzi Chiara Ilaria, visti gli artt. 785, 788 e 591 bis c.p.c.,

1. dichiara lo scioglimento della comunione ereditaria originatasi a seguito della morte di fra:

avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

- 1) Fabbricato rurale, sito nel **COMUNE DI CODEVIGO (PD)**, Via Valcittadella n. 27, identificato presso il Catasto Fabbricati del suddetto Comune Foglio 40 – Mapp. 302; esso è

stato eretto ante 1967 e non risulta esservi alcun progetto depositato presso detto comune.

Stima del ctu **euro 40.000;**

- 2) Terreno agricolo sito in **Comune di Codevigo (PD)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 42, 1240 mq, Seminativo – Cl. 2 – R.D. € 8,93 – R.A. € 6,40. Stima del ctu **euro 4.712;**
- 3) Terreno agricolo sito in Comune di **CODEVIGO (PD)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 49, di 890 mq, Vigneto – R.D. € 5,65 – R.A. € 5,06. Stima del ctu **euro 3.382;**
- 4) Terreno agricolo sito in Comune di **CODEVIGO (PD)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 40 – Mapp. 300, 2540 mq – Seminativo Irriguo – Cl. 2 – R.D. € 22,05 – R.A. € 14,43. Stima del ctu **euro 9.612;**
- 5) Terreno agricolo sito in **COMUNE DI CHIOGGIA (VE)**, identificato presso il Catasto Terreni del suddetto Comune: Foglio 10 – Mapp. 78, 1340 mq – Seminativo – Cl. 1, R.D. 99,35 euro, R.A. 81,65 euro. **Stima del ctu euro 51.170:**

2. dichiara la non comoda divisibilità del compendio immobiliare e, per l'effetto, ne dispone la vendita ai sensi dell'art 788 cpc, con delega a Notaio ex art 591 bis cpc, come da separata ordinanza;

3. compensa integralmente le spese di lite tra le parti;

4. pone definitivamente le spese delle due C.T.U., come liquidate in corso di causa come da decreti del 27.03.23 e del 11.12.24, a carico di tutte le parti secondo le quote di comproprietà degli immobili ed in via solidale tra loro, con diritto del sig. che ha provveduto al pagamento in data 3 febbraio 2025 delle spese del supplemento di CTU (doc 16 e 17 allegati da parte attrice con la memoria del 3.02.25) ad ottenere il ristoro di quanto pagato anche nell'interesse di tutte le altre parti del presente procedimento.

Quanto alla vendita

rilevato che con d.m. 26 febbraio 2015 n.32 sono state introdotte nuove regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche e che dall'11 aprile 2018 è entrato in vigore l'obbligo di asta telematica, ritenuto che non sia pregiudizievole per gli interessi dei condividenti o per il sollecito svolgimento della procedura disporre la vendita con modalità telematica;

dispone

la vendita dei beni immobili come sopra indicati in cinque lotti, meglio descritti nelle relazioni peritali a firma dell'ing Malandrin Claudio (depositate il 27.03.23 e il 11.12.24), **al prezzo base di:**

lotto 1) euro 40.000, lotto 2) euro 4.712, lotto 3) euro 3.382, lotto 4) euro 9.612, lotto 5) euro 51.170;

delega

per le operazioni di vendita, nonché per quelle successive, ivi comprese note di trascrizione e volture catastali, il Notaio Emanuela Carrucciu, con studio in Padova, Piazza Insurrezione n.10/B.

Assegna, a titolo di fondo spese, al Notaio delegato la somma di euro 2.000,00 a carico delle parti ciascuno per la propria quota di proprietà ed in solido tra esse, autorizzando il delegato a richiedere alle parti ulteriore fondo spese di euro 1.000,00 in caso di necessità di procedere ad ulteriori vendite.

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

Dispone che la vendita avvenga con modalità sincrona mista a norma dell'art. 22 d.m. 32/2015.

Dispone che il Delegato provveda a:

1) comunicare la data della vendita, specificando all'eventuale occupante che non deve ostacolare l'attività del Delegato e che dovrà essere presente in loco per consentire le preannunciate visite al bene;

2) accompagnare di persona, o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura. Il Delegato deve organizzare le visite, prenotate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta metterà a disposizione, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. Preciserà le spese straordinarie eventualmente già deliberate, nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; preciserà infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario. Il nome ed il recapito del Delegato saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

3) individuare nell'ambito dei soggetti iscritti nel registro di cui all'art. 3 DM 32/15 il gestore della vendita telematica, che s'intende quindi sin d'ora autorizzato alla gestione della vendita;

4) redigere l'avviso di vendita e a pubblicarlo entro 120 giorni dall'incarico, precisando che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice si svolgeranno avanti al Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso, in conformità, per le offerte telematiche, alle prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Con l'avviso di vendita il Delegato avrà cura di concedere il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e di fissare per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara ex art. 573 c.p.c.; di indicare nell'avviso di vendita che sono ammissibili offerte inferiori al prezzo base con riduzione massima consentita pari a $\frac{1}{4}$ del prezzo base (es. prezzo base 100, offerta minima ammissibile 75); di indicare le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione. Il Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate sempre ed esclusivamente in

conformità agli artt. 23 e ss. del DM 32/15, anche in ipotesi di ricezione di offerte soltanto analogiche;

5) deliberare sulle offerte pervenute; in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, il Delegato procederà alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base (ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione). In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art.573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

6) comunicare tempestivamente al G.I il mancato pagamento del saldo prezzo, segnalando se vi siano già state precedenti decadenze ex art. 587 c.p.c.;

7) fissare il successivo esperimento di vendita previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il deposito di offerte irrevocabili. Dovrà però riferire prontamente al G.I. e chiedere istruzioni ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato; 8) ricevere le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva per le offerte presentate in forma analogica; per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/15 (CON L'AVVERTENZA CHE SARANNO CONSIDERATE VALIDE SOLO LE OFFERTE PER LE QUALI, AL MOMENTO DI APERTURA DELLA GARA, LA SOMMA VERSATA A TITOLO DI CAUZIONE RISULTERÀ EFFETTIVAMENTE DISPONIBILE SUL CONTO DELLA PROCEDURA, CON ONERE QUINDI A CARICO DELL'OFFERENTE DI VERIFICARE CON LA PROPRIA BANCA LE TEMPISTICHE DEL BONIFICO); il Delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi ed i prelievi necessari, compresa la restituzione agli offerenti non aggiudicatari delle cauzioni versate a mezzo bonifico, salvo rendiconto;

9) comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri conseguenti alla vendita, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario, a fissare il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo e le modalità di versamento; comunicherà immediatamente l'aggiudicazione al G.I. affinché provveda all'emissione dell'eventuale ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;

10) predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari. Al decreto di trasferimento sarà allegato, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica. Dopo la firma da parte del G.I. e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista Delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 bis, n. 11,

c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto);

11) predisporre, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso; a predisporre nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, da depositare in Cancelleria;

12) tutte le operazioni delegate dovranno essere compiute entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza. È esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del G.I. All'esito delle operazioni delegate il Delegato rimetterà gli atti all'Ufficio, dando atto dell'intervenuta esecuzione dei pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

1) le offerte di acquisto analogiche redatte in carte legale dovranno essere presentate presso lo studio del Delegato o nel luogo da questi indicato nell'avviso entro le ore 12 del giorno sopra indicato. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido; il nome del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito dell'offerta. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato un certificato o una visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

**Decreto di fissazione udienza n. cronol. 1121/2025 del 20/02/2025
RG n. 821/2019**

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5); • l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) all'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Padova – proc. R.G. n.6643/2009 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno;
- 4) per le offerte presentate in via telematica valgono le seguenti modalità di presentazione:
- l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;
 - all'offerta vanno allegati: a) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
 - per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) va direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
 - l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico

bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15; 5) l'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art.571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata ovvero a presenziarvi con modalità telematiche, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente personalmente o in via telematica;
- 6) il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile - ma soggetto alla sospensione feriale dei termini - di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. La presente ordinanza e l'avviso redatto dal Delegato saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

PUBBLICITÀ LEGALE

- 1) pubblicazione dell'avviso a cura del professionista Delegato sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 quater d.att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche del Ministero della Giustizia in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
- 2) pubblicazione dell'avviso in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, a cura del Delegato sui quotidiani Il Mattino o Il Gazzettino in conformità al protocollo in uso;
- 3) inserimento dell'ordinanza di vendita del G.I. unitamente a copia della perizia di stima e relativi allegati dovrà essere inserita, a cura del Delegato e in termine non inferiore a 45 giorni prima

dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti Internet: www.aste.com e www.astalegale.net. Si fa presente che è possibile accedere ai siti Internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.it.

Fissa l'udienza del 9.10.25 per la verifica delle operazioni di vendita, con trattazione scritta con termine per note scritte entro le ore 8 del giorno d'udienza.

Si comunichi alle parti e al Notaio Delegato

Padova, 6.02.25

Il giudice
Dott.sa Chiara Ilaria Bitozzi

N. R.G. 2019/821



**TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA
SEZIONE PRIMA CIVILE**

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **821/2019**

Il Giudice dott. Federica Sacchetto, nuova assegnataria del procedimento,
letta l'istanza della dott.ssa **CARRUCCIU EMANUELA, NOTAIO DELEGATO PER LE
OPERAZIONI DI VENDITA**, in data 18/19.6.2025;
ritenuto rispondente all'interesse dei condividenti la vendita in unico lotto dei beni oggetto di
comunione per le ragioni indicate dal Notaio istante;
preso atto della disponibilità del Notaio di procedere alla regolarizzazione delle trascrizioni di
accettazione di eredità;

P.Q.M.

a parziale modifica dell'ordinanza in data 6.2.2025,
dispone che la vendita degli immobili suddivisi dal CTU in 5 lotti, avvenga in unico lotto al valore
complessivo, arrotondato, di Euro 109.000,00 con offerta minima prevista di Euro 81.750,00;
dà atto della disponibilità del Notaio di eseguire le trascrizioni di accettazione di eredità richieste
dopo l'eventuale aggiudicazione e invita le parti a provvedere all'eventuale formalizzazione di
incarico a tal fine.

Si comunichi alle parti e al Notaio, dott. Carrucciu

Padova, 20 giugno 2025

Il Giudice
dott. Federica Sacchetto