



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **4426/2020** promossa da:

[REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

La Giudice Virginia Manfroni,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 09/11/2023,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Letti gli atti e esaminati i documenti di causa, viste le risultanze della CTU depositata in data 20.2.2023 dal geom. Flavio Raffaello Segattini che attesta l'indivisibilità dei beni immobili caduti in successione;

richiamato quanto previsto dalla Suprema Corte in materia di applicabilità del procedimento di cui all'art. 788 cpc al procedimento con contumaci secondo cui *“La competenza del G.I. a disporre con ordinanza la vendita quando non sorge controversia sulla sua necessità è prevista esplicitamente dall'art. 788, la parte c.p.c. Controversia si ha in presenza di obiezioni e non già per il mancato accordo di tutti i partecipanti alla comunione; conseguentemente la contumacia di uno o più interessati non è di ostacolo alla vendita non essendo dalla stessa desumibile l'intento di opporsi”* (cfr. Cass. Cass. civ. Sez. II, 04/11/1995, n. 11523);

vista la relazione del CTU FLAVIO RAFFAELLO SEGATTINI depositata in data 20.2.2023, dalla quale risulta che il compendio immobiliare oggetto di causa - il cui valore è stato stimato in complessivi € 253.120,00 - non risulta di comoda e conveniente divisibilità,

preso atto della richiesta di parte attrice di procedere alla vendita del compendio,

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare oggetto di causa, sito in Comune di Bovolone (VR), identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bovolone (VR) come segue:

- foglio 16, mappale 341 sub 1
- foglio 16, mappale 341 sub 2

- foglio 16, mappale 341, sub 3
- foglio 16, mappale 824
- foglio 16, mappale 842
- foglio 16, mappale 822
- foglio 16, mappale 825
- foglio 16 mappale 840
- foglio 16 mappale 844

meglio identificato alle pagine 6 della anzidetta relazione a firma del CTU geom. Segattini in data 20.2.2023

AL PREZZO BASE DI € 253.120,00

AUMENTO MINIMO € 2.000,00

DELEGA

per le operazioni di vendita il Notaio dott.ssa Giovanna Iorini di Verona;

il Notaio delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio e in quelli di parte;

DETERMINA

in € 3.000,00 oltre accessori il fondo spese da corrispondersi al Notaio delegato entro 30 giorni dalla comunicazione, ponendone il pagamento a carico provvisoriamente delle parti costituite; ove il predetto acconto non venga versato nel termine di 60 gg. dalla comunicazione, il Notaio delegato rimetterà gli atti al giudice per la valutazione dell'interesse alla prosecuzione della procedura;

FISSA TERMINE

di giorni novanta (90 giorni) decorrenti dalla comunicazione della delega, per la pubblicazione del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini).

DISPONE

- che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice.

Dopo ogni ciclo di vendita infruttuoso, salvo diverso discrezionale e rigoroso apprezzamento delle circostanze del caso, il Notaio delegato ribasserà il prezzo di vendita di un quarto.

- che il notaio provveda

a) ad estrarre copia degli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa che rimarrà depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale, ivi compresa la perizia per la consultazione al pubblico;

b) al controllo della proprietà dei beni e alla loro libertà da formalità pregiudizievoli. Nel caso di mancata corrispondenza tra le quote di proprietà indicate nella CTU e quelle rilevate dai controlli ipocatastali effettuati dal notaio delegato e in tutti i casi in cui i beni siano gravati da formalità pregiudizievoli (sequestri conservativi, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie) a favore di soggetti cui non sia stato esteso il contraddittorio nella presente controversia, nonché ogni situazione anomala che, pur non ostando alla vendita, debba essere debitamente pubblicizzata a fini di trasparenza (ad esempio, costi sproporzionati delle future cancellazioni), il Notaio delegato ne riferirà al giudice per i provvedimenti opportuni;

DISPONE

che il Notaio delegato provveda a:

- 1) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per i beni non comodamente divisibili;
- 2) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 3) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- 4) stabilire il modo e il termine di 120 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso la Banca BNL – Agenzia del Tribunale di Verona;
- 5) redigere un 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, sui quotidiani diffusi sul territorio (a scelta tra il Corriere della Sera- Supplemento Veneto o L'Arena di Verona), sul periodico e sul sito internet individuato tra quelli più utilizzati in materia di pubblicità immobiliari, a cura di Astalegale.net s.p.a., con le modalità di cui all'art. 173 ter disp. att. c.p.c. nonché mediante affissione per almeno tre giorni all'albo del Tribunale; sul sito internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio;
- 6) dare gli avvisi di cui all'art. 790 c.p.c. ed in particolare dare avviso alle parti costituite e alle parti contumaci della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- 7) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 2), procedendo secondo le seguenti direttive:
 - saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 3);
 - qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso da parte dei condividenti;
 - qualora siano presentate più offerte, 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 potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente;
- 8) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
- 9) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i., 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 e/o delle spese di trasferimento;
- 10) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del giudice, eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis co. 2 n. 5) c.p.c.;
- 11) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la

cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

12) entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 9), predisporre il progetto di distribuzione, da trasmettere al giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

13) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita senza incanto sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

- che l'offerta dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla causa civile n. 839/2017 RG per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- che l'offerta presentata è irrevocabile;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale;

- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

- che la vendita avviene 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si comunichi alle parti e al Notaio delegato.

Verona, 10/11/2023

La Giudice
Virginia Manfroni