

[REDACTED]

**Da:** [REDACTED]  
**Inviato:** martedì 18 luglio 2023 14.15  
**A:** mariamaddalena.buoninconti@postacertificata.notariato.it  
**Oggetto:** COMUNICAZIONE 3183/2016/CC  
**Allegati:** Allegato senza titolo 00303.txt; IndiceBusta.xml; Comunicazione.xml; 28506376s.pdf.zip

Tribunale Ordinario di Verona.

--  
Comunicazione di cancelleria  
Sezione: S1

Tipo procedimento: Contenzioso Civile  
Numero di Ruolo generale: 3183/2016  
Giudice: NAPPI QUINTILIANO MARCO  
Attore principale: [REDACTED]  
Conv. principale: [REDACTED]

Oggetto: ATTO NON CODIFICATO  
Descrizione: ATTO DELEGA AL NOTAIO DR BUONINCONTI

Note: V. ORDINANZA DI DELEGA ALLEGATA

Notificato alla PEC / in cancelleria il 18/07/2023 14:15 Registrato da [REDACTED]

--  
Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.  
Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

SECRET

SECRET

SECRET

N. 3183/2016 R.G.



**TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA**

*sezione I civile*

Nella causa civile iscritta al N. 3183/2016 R.G., il giudice dr. Marco Nappi Quintiliano,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Letti gli atti;

viste le note scritte depositate dalle parti in sostituzione dell'udienza, dopo la rimessione della causa sul ruolo istruttorio all'esito della pronuncia di sentenza non definitiva, con la quale sono state definite alcune delle domande;

preso atto della Circolare dell'Agenzia delle Entrate richiamata da due delle parti in causa, in merito al problema del c.d. allineamento catastale oggettivo menzionato nella C.T.U. in atti;

ritenuto di non poter accogliere la richiesta di rinvio d'udienza per finalità conciliative, proveniente unicamente dalla parte [REDACTED] trattandosi di istanza non condivisa dalle altre parti e considerata la data di iscrizione a ruolo del giudizio;

ritenuto poi come non spetti al C.T.U. di dar corso alle operazioni di sanatoria della conformità urbanistica dei beni immobili, spettando allo stesso, unicamente, un mero compito di valutazione e accertamento dei profili tecnici, non anche quindi

l'espletamento di attività materiali che ben possono e devono eventualmente essere attuate personalmente dalle parti e che determinerebbero una ulteriore stasi processuale; rilevato, ancora, che i beni immobili ricompresi nella massa ereditaria per cui è causa sono pacificamente non divisibili comodamente in natura e che occorre quindi disporre la relativa vendita come già indicato nella suddetta sentenza non definitiva (v. sul punto le chiare risultanze dell'attività peritale);

ritenuto quindi re melius perpensa, anche per ragioni di economia processuale e a fronte di quanto argomentato dalle parti, di dover procedere direttamente alle operazioni di vendita, non essendovi, allo stato richieste di assegnazione, neppure congiunta, dei beni oggetto di comunione; sarà il Notaio delegato che accerterà il profilo di cui sopra e l'eventuale presenza di ulteriori cause ostative alla vendita; le parti devono quindi essere invitate a valutare approfonditamente i rischi della eventuale e vana prosecuzione delle attività qui in esame e il conseguente maturare di ulteriori costi processuali;

ritenuto quindi di dover disporre la vendita dei beni oggetto di causa ex artt. 569 e 571 c.p.c., con esclusione della vendita con incanto ex art. 576 c.p.c., non essendovi elementi per ritenere probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto di dover disporre la vendita dei suddetti beni con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

#### DISPONE

Procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO degli immobili per cui è causa, come periziati nella C.T.U. a firma del Geometra Alessio Maritati, e specificamente:

immobile sito in Verona, alla Via Belviglieri n. 27, identificato al Catasto Fabbricati - Comune di Verona come segue: fg. 224 part. 182, sub 11, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 112 mq, superficie totale escluse aree esterne 108 mq, piano T-4, rendita € 774,69; sub 20, categoria C/6 (autorimessa), classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale 12 mq, piano S1, rendita € 36,67;

al prezzo base indicato nella relazione peritale depositata dal suddetto C.T.U. (v. pagine 24 e 25 della perizia);

#### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il Notaio dott.ssa Maria Maddalena Buoninconti;

#### DETERMINA

in favore del professionista delegato un fondo spese pari ad € 3.000,00, oltre accessori (se dovuti) a carico delle parti costituite in solido, fatta eccezione per la parte attrice ammessa al beneficio del patrocinio a spese dello Stato;

#### DISPONE

che le parti provvedano al deposito del predetto fondo spese entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Il delegato informerà il giudice in caso di mancato versamento del fondo spese, circostanza che potrà condurre alla declaratoria di estinzione del giudizio per inattività delle parti.

Il delegato dovrà depositare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte ai sensi del comma 9 sexies dell'art. 16 bis D.Lgs. 18 ottobre 2012 n. 179.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a versare entro 24 ore le somme presso l'Istituto di credito a scelta dello stesso su un libretto bancario/conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice.

#### FISSA TERMINE

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed ulteriore termine di giorni 90 per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

#### DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice e che in caso di vendita il Notaio delegato, convocate le parti e ricevuto il consenso delle stesse, proceda alle operazioni divisionali ai sensi dell'art. 790 c.p.c., assegnando le rispettive somme ai condividenti secondo le quote di ciascuno e redigendo altresì apposito verbale ai sensi dell'art. 791, comma 1 c.p.c.

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.

Il delegato dopo ciascuna vendita dovrà precisare nel dettaglio, con apposita relazione, le date degli esperimenti di vendita effettuati ed il prezzo base di ciascuno.

#### DISPONE

- 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, ritirando in originale 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), ivi compreso il segnalato problema attinente all'allineamento catastale oggettivo, il Notaio delegato ne riferirà al giudice per i provvedimenti opportuni;

c) alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 570 e 591 bis c.p.c. facendo menzione che le attività da compiersi davanti al Giudice Istruttore, da quest'ultimo o dal Cancelliere saranno effettuate dal Notaio presso il suo studio o in luogo da lui indicato;

d) alla pubblicità di cui art. 490 c.p.c., le cui spese dovranno essere anticipate dalle parti convenute;

e) a rendere noto agli offerenti, mediante indicazione nell'avviso o in forme equipollenti, che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, menzionando eventuali formalità a carico dei beni;

f) a dare avviso ai comproprietari, alle parti costituite, nonché ai soggetti di cui all'art. 1113 c.c., della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

g) a curare, anche tramite suoi delegati, tutte le operazioni relative al versamento dell'importo della cauzione e del prezzo di aggiudicazione su conto corrente o libretto bancario nominativo intestato alla procedura, all'ordine del giudice e del Notaio delegato, e a compiere tutte le susseguenti operazioni;

h) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo nei termini assegnati nell'avviso di vendita;

i) a fissare ulteriori esperimenti di vendita ex art. 591 c.p.c.;

- che le offerte siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Notaio, con l'avvertenza che ai sensi del novellato art. 571 c.p.c., sono valide le offerte pari almeno al 75% del prezzo base di vendita;

- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

- che la cauzione e il saldo prezzo siano effettuati mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della causa (R.G. 3183/2016);

- che il delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita con incanto non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa avvenire ad un prezzo superiore della metà a quello determinato ex art. 568 c.p.c.;

- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Notaio, questi ne riferisca immediatamente al giudice;

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 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 Notaio delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della causa né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

- che l'offerta dovrà contenere:

a) 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). 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale 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;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

d) 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 al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della causa, per un importo pari al 10% 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 Notaio 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), 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni (anche di sequestri conservativi) saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario ex D.M. 227/2015;

- che, se l'immobile è occupato da un comproprietario o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

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

#### PUBBLICITA' LEGALE (EdiCom Finance s.r.l.)

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- affissione dell'avviso di vendita, d'ufficio a cura del Notaio delegato, per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena, a cura di Edicom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. L'invio della documentazione potrà avvenire a mezzo posta

raccomandata in Via San Donà n. 28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 / 041-5369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail [info.verona@edicomsrl.it](mailto:info.verona@edicomsrl.it).

L'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie (con fotografia), sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) comprensivo di video, ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito sempre a cura della EdiCom Finance s.r.l. (con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome dei proprietari).

- L'avviso di vendita va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, in un termine non superiore a 60 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la gara in aumento di quinto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della causa;
- nome del Giudice e del Notaio delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;

- indicazioni su dove reperire maggiori informazioni;

- pubblicazione di ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima (con fotografia/e) sul sito ufficiale del Tribunale di Verona [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it) e sui portali collegati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), L'ordinanza e l'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima dovranno essere inoltre inviati a EdiCom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. L'invio della documentazione potrà avvenire anche a mezzo posta raccomandata in Via San Donà n. 28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 - 0415369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail [info.verona@edicomsrl.it](mailto:info.verona@edicomsrl.it). La Responsabile dei servizi di pubblicità per il Tribunale di Verona designata da Edicom Finance risponde a dott.ssa Sabrina Laurenzi (041-5369913 - mail [l.laurenzi@edicomsrl.it](mailto:l.laurenzi@edicomsrl.it)). In alternativa è possibile effettuare la richiesta di pubblicità compilando il modulo di richiesta direttamente on line raggiungibile dalla sezione "Richiesta pubblicità" del sito [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it).

#### IL GIUDICE DELEGA ALTRESI'

il medesimo Notaio per gli adempimenti successivi alla vendita.

In particolare il Notaio:

I. predisporre, una volta versato il prezzo, il decreto di trasferimento trasmettendolo al Giudice unitamente al fascicolo;

II. esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché le formalità di cancellazione delle eventuali trascrizioni di

pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e sequestri conservativi disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

III. assegna alle parti un termine per il deposito delle note delle spese sostenute da porre in pre-deduzione presso il medesimo Notaio delegato; forma il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei beni in proporzione alle quote (spettanti ai condividenti); nella formazione del progetto di distribuzione dovrà considerare come gravanti sulla massa le spese necessarie all'instaurazione e alla prosecuzione della presente causa e dunque, in particolare, le spese della consulenza tecnica d'ufficio svolta nel giudizio di divisione (come liquidate in atti), le spese della delega (da liquidarsi con separato decreto), le spese connesse alla vendita gravanti sulla procedura; le spese legali del giudizio di divisione restano a carico di ciascun comproprietario, tenuto conto della formulazione dell'art. 92 c.p.c. e della natura della causa);

IV. convoca le parti e, ricevuto il consenso delle stesse, procede alle operazioni divisionali ai sensi dell'art. 790 c.p.c.;

V assegna le rispettive somme ai condividenti, redigendo apposito verbale ai sensi dell'art. 791, comma 1 c.p.c.;

#### IL GIUDICE

DISPONE che i condividenti provvedano alla custodia e conservazione dei beni oggetto di vendita, i quali si impegnano a non tenere comportamenti idonei a rendere difficoltosa o più onerosa la visita degli immobili; in particolare si impegnano a fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita del compendio, sulle caratteristiche e sulla consistenza degli immobili e, in

genere, sulla vendita giudiziaria, inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax) copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima.

In caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre la nomina di un custode giudiziario ed eventualmente la liberazione degli immobili;

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite e al Notaio delegato.

Verona, 18/07/2023

Il giudice

*Marco Nappi Quintiliano*