



IL TRIBUNALE DI VENEZIA
Seconda Sezione Civile

nella causa civile iscritta al n.3331/2017 R.G., promossa da:

[redacted] infrinato, con
- attori -

contro

[redacted] - convenute -

e contro

[redacted] - convenuto -

e contro

[redacted] - convenuti contumaci -

e contro

Centro Leasing S.P.A., ora Intesa San Paolo s.p.a., quale società incorporante per fusione
del Centro Leasing spa di Firenze

- convenuta contumace -

*

Il giudice dr. Antonio Salerno,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

all'esito dell'udienza dell'1 aprile 2021 ex art. 221 co. 4, del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020,
conv., con modif., con la Legge n. 77 del 17 luglio 2020 (GU n. 180 del 18 luglio 2020);

RILEVATO che i difensori delle parti hanno depositato le rispettive note scritte
riportandosi alle richieste già in atti, eccetto [redacted]

DATO atto che parte attrice ha fornito prova della regolare notifica al creditore iscritto,
non comparso e di cui si dichiara la contumacia;

CHE le parti costituite così hanno rassegnato le conclusioni nei loro atti introduttivi:

Parte attrice:

"In via principale:

*a) accertare che gli attori sono proprietari della quota indivisa di 3/30 dell'immobile sito
in Cavarzere, via A. Volta, 8, così censito al Catasto: fg. 48, particella 472, sub. 2, cat. A/4,
classe 3, vani 7, rendita 159,07, indicato ed individuato nella narrativa del presente atto;*

b) accertare e dichiarare il diritto degli attori a procedere alla divisione dell'immobile per cui è causa;

c) nominare un consulente tecnico d'ufficio che accerti la eventuale divisibilità del bene per cui si discute, ne determini il valore e predisponga un progetto divisionale conforme ai diritti delle parti interessate;

d) disporre lo scioglimento della comunione attualmente esistente tra le parti e, quindi, la divisione dell'immobile de quo ed in via alternativa e, comunque, in caso di non comoda divisibilità del bene, disporre la vendita con ogni conseguente provvedimento;

e) ordinare la trascrizione dell'emananda sentenza presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e, comunque, emettere ogni provvedimento idoneo in tal senso;

f) spese di lite secondo giustizia anche tenendosi conto della posizione che i convenuti riterranno di assumere in giudizio.

In via istruttoria: disporsi la nomina di un consulente tecnico d'ufficio che determini il valore dei beni per cui si discute, ne accerti la divisibilità e predisponga un progetto divisionale conforme ai diritti delle parti interessate”.

Parte convenuta [REDACTED]

“a) accertare che i [REDACTED] sono comproprietari della quota indivisa di 2/90 ciascuno e per complessivi 1/15 dell'immobile sito in Cavarzere (Ve), via A. Volta, 8, riportato in catasto fabbricati al fg.48, particella 472, sub.2, cat. A/4, classe 3, vani 7, rendita159,07;

b) disporre lo scioglimento della comunione attualmente esistente tra le parti e, quindi, la divisione dell'immobile de quo assegnando a ciascuno in modo proporzionale ai diritti spettanti, in via alternativa in caso di indivisibilità del bene, disporre la vendita con ogni conseguente provvedimento;

c) con vittoria delle spese di lite in caso di opposizione.

In via istruttoria, con riserva di meglio dedurre ed articolare, si chiede fin da ora la nomina di un consulente tecnico d'ufficio che accerti la eventuale divisibilità del bene per cui è causa e predisponga un progetto divisionale conforme ai diritti delle parti interessate, in mancanza ne determini il valore al fine della vendita dello stesso”.

Parte convenuta [REDACTED]

“Nel merito:

- disporsi lo scioglimento della comunione sui seguenti beni immobili: immobile uso abitativo sito in Cavarzere Via Alessandro Volta, 8, così censito: Fg. 48, Particella 472, sub 2 cat A/4, classe 3, vani 7, rendita 159,07, per le ragioni indicate in narrativa, ordinando la divisione dei cespiti con attribuzione a ciascuno dei condividenti della sua quota in natura, salvi conguagli;

- nel caso di accertata non divisibilità o comoda divisibilità, ex art 720 c.c., dei sopraindicati beni immobili disporre la vendita degli stessi con attribuzione del ricavato ai comunisti per le quote di rispettiva spettanza, detratte le spese.

-con riserva di ulteriormente dedurre e produrre nei concedendi termini, si chiede sin d'ora venga disposta CTU tecnica affinché, eseguiti i necessari sopralluoghi ed acquisita ogni altra utile documentazione presso la P.A. descriva il CTU il compendio immobiliare e ne verifichi la regolarità urbanistica, verifichi altresì se sul compendio immobiliare siano o meno presenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e se il bene risulti di comoda divisibilità in ragione delle quote di rispettiva pertinenza delle parti, provvedendo a predisporre, in caso di comoda divisibilità, uno o più progetti divisionali nel rispetto delle quote di pertinenza delle parti, con indicazione di eventuali conguagli in favore di ciascuna di esse; stimi ni ogni caso il valore del bene oggetto di divisione”.

*

rilevato che dunque sul diritto alla divisione ereditaria non vi sono contestazioni e si può procedere direttamente con ordinanza ai sensi dell'art. 785 c.p.c.:

premesso:

- che non costituisce oggetto di contestazione fra le parti né la individuazione dei beni ricadenti nel compendio ereditario, né la determinazione delle rispettive quote ereditarie;
- che in corso di causa è stata disposta consulenza tecnica di ufficio in ordine alla descrizione ed alla valutazione del valore di mercato del compendio divisionale, nonché in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili facenti parte del compendio ed alla comoda divisibilità o meno dello stesso;
- che il CTU nel suo elaborato ha affermato che il bene **non presenta le caratteristiche di comoda divisibilità**;

ritenuto:

- pertanto, di dover procedere alla vendita dei beni immobili oggetto del compendio divisionale, tenuto conto che nessuna delle parti ha manifestato interesse ad una attribuzione in proprio favore;
- fatta propria la relazione peritale del CTU depositata in data 6 agosto 2018 quanto alla determinazione del valore del compendio divisionale;
- visti gli artt. 788 e 591 bis c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. degli immobili oggetto dell'elaborato redatto dal consulente tecnico di ufficio, Geom. Adolfo Crepaldi, così descritto:

“Catasto Terreni del Comune di Cavarzere

Foglio 48 mapp. 472 di Ha. 0.46.40 Ente Urbano “Trattasi della corrispondente particella censita al Catasto Terreni dove è ricompreso anche l'immobile trattato (si precisa che sono inseriti nella stessa anche altri edifici non oggetto di causa e di altra proprietà)”.

Foglio 48 mapp. 472 sub. 2 Z.C. - Cat. A/4 Cl. 3 Consistenza 7,0 vani Rendita € 159,07 piano T Indirizzo : Via Alessandro Volta n° 8”;

al prezzo base indicato nella relazione peritale.

DELEGA

per le operazioni di vendita il **Notaio dott. Ernesto Marciano di Mestre.**

DETERMINA

in Euro 1.000,00 il fondo spese, comprensivo delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato a carico delle parti in solido, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Le parti sono tenute al rispetto del suddetto termine, che potrà essere prorogato, dietro istanza da presentarsi prima della sua scadenza, soltanto per ulteriori 30 giorni, in presenza di giustificate ragioni, salva la concessione di ulteriore proroga per motivi particolarmente gravi (art. 154 c.p.c.).

Identico termine di 30 giorni è assegnato per il versamento degli acconti ulteriori, a far data dalla ricezione della richiesta da parte del delegato, anche tale termine potrà essere prorogato soltanto alle condizioni indicate.

Nel caso in cui le parti non effettuino i versamenti dovuti entro il termine assegnato o prorogato, il professionista delegato dovrà prontamente darne notizia al giudice, il quale, sentite le parti (art. 172 disp. att. c.p.c.), dichiarerà l'estinzione del processo per inattività delle parti onerate della sua prosecuzione ex art. 30, comma 3 c.p.c.

*

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo di causa, che rimarrà depositato presso il Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

- a)** Fissare un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per i beni oggetto del giudizio di divisione;
- b)** Fissare il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti avanti a sé per la deliberazione dell'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- c)** 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 dovrà essere versata mediante assegno circolare indicato nella busta contenente l'offerta;
- d)** Stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente o su libretto intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca scelta del delegato;
- e)** Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte di acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte, il delegato provvederà:
- f)** A fissare la data della vendita con incanto dell'immobile per un giorno compreso entro il 45° giorno successivo a quello indicato per la convocazione di cui al punto b stabilendo:
 - 1)** Il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal giudice;

- 2) Il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso,
- 3) L'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base che dovrà essere versato a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta non più tardi delle ore 12.30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che, in caso mancata e ingiustificata partecipazione all'incanto, la cauzione sarà restituita solo nella misura di 9/10 (art. 580 c.p.c.). Nel solo caso di vendita con incanto è possibile effettuare, dopo l'incanto, offerte di acquisto entro il termine perentorio di 10 giorni, che devono, a pena di inefficacia, superare di un quinto il prezzo raggiunto nell'incanto;
- 4) La misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente o su libretto intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca scelta del delegato;
- 6) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. C.p.c. e le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. Att. C.p.c.
- g) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore del bene, sito Internet) con indicazione della data fissata per la vendita senza incanto e per l'eventuale vendita con incanto;
- h) redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita.

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Inserimento su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it e ww.tribunale.venezia.it a mezzo dei servizi offerti dalla Società Edicom Finance srl con sede in via San Donà 28/b 30174 Mestre secondo le convenzioni in atto;
3. Pubblicazione sui quotidiani a cura di Edicom Finance s.r.l.

i) Predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere per la sottoscrizione al giudice corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova delle pubblicità effettuate entro 45 giorni dalla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, oppure dare avviso al giudice del mancato tempestivo versamento del prezzo, con autorizzazione a prelevare dal conto corrente o dal libretto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e per la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente).

In mancanza di istanza di assegnazione il Giudice dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di $\frac{1}{4}$ a quello come sopra determinato ed in caso di esito infruttuoso proceda ad un'ulteriore riduzione di $\frac{1}{4}$.

In caso di abbassamento del prezzo per due volte ed esito infruttuoso il notaio provvederà ad informare il giudice.

*

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 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. 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, 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 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.

*

Si riserva all'esito di fissare l'udienza per la prosecuzione del giudizio.

Si comunichi alle parti ed al notaio Ernesto Marciano.

Così deciso in Venezia, in data 19 aprile 2021.

Il C.O.P.
Avv. Antonio Salerno

