



**TRIBUNALE DI VERONA**

Sezione TERZA SEZIONE civile

**VERBALE DELLA CAUSA**

**a seguito di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c.**

N. 5582 / 2022 R.G.

Oggi 06/06/2024 9.58, innanzi al giudice unico dott. Chiavegatti Francesco, si procede alla trattazione scritta della causa in epigrafe;

**Il Giudice**

- dato atto del proprio provvedimento a verbale del 7.3.24 con il quale, ai sensi dell'art. 221 comma 2, del DL 83/20 e s.m.i. e dell'art. 127 ter c.p.c., è stata disposta la trattazione scritta per l'odierna udienza;
- viste le note difensive depositate dalla parte attrice nel rispetto dei termini assegnati con il decreto citato;
- dato atto che l'attività difensiva svolta secondo tali disposizioni sostituisce normativamente la presenza delle parti all'udienza e che del presente verbale dovrà essere data apposita comunicazione da parte della cancelleria;

**osserva:**

- Vista il deposito dell'elaborato peritale da parte del CTU geom. ARIANNA FILIPPOZZI del 16.4.24 e ritenutane la congruità e la logicità con particolare riferimento alle determinazioni e valutazioni inerenti la mancanza dei presupposti per la comoda divisibilità dell'immobile periziato e il valore di stima;
- visto l'art. 788 c.p.c. e ritenuto in assenza di contestazioni e tenuto conto della contumacia dell'altro dividente, potersi disporre la vendita come da separata ordinanza (cfr. ex multis Cass. Civ. 1999/1575);
- confermate in ordine alle ulteriori istanze istruttorie le valutazioni già espresse nell'ordinanza del 14.9.23 qui richiamate *per relationem*;
- riservata all'esito della vendita ogni statuizione in merito alla domanda risarcitoria, tenuto conto del prezzo di aggiudicazione in concreto che ne seguirà;

**P.Q.M.**



**Dispone** procedersi alla vendita delegata dell'immobile ex art. 788 c.p.c. come da separata ordinanza;

Si comunichi.

Il Giudice  
Dott. F. Chiavegatti



**TRIBUNALE DI VERONA**

**III SEZIONE CIVILE**

**ORDINANZA ex art. 786,788, 790 c.p.c.**

**N.R.G. 5582/22**

**Il Giudice**

**Dott. F. Chiavegatti**

allegato al verbale di udienza del 6.6.24;

vista la domanda avanzata da [REDACTED] di divisione con scioglimento della comunione esistente con [REDACTED] in relazione ai seguenti beni:

**immobile A:**

Sito in Verona via Porto San Pancrazio n. 54-56

*consisto al Catasto Fabbricati, Comune di Verona, fg 226, m.n.16, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, sup cat tot mq 194, sup cat tot escluse aree scoperte mq 186 RC € 697,22.*

*Intestazione catastale:*

- [REDACTED] proprietà di 1/2

- [REDACTED] proprietà di 1/2

- rilevato che dalla relazione del C.T.U. risulta che detti beni non sono divisibili in natura;

- rilevato come alcun comproprietario abbia avanzato domanda di assegnazione;

- rilevato che non sono sorte controversie sulla necessità di procedere alla vendita di detti immobili per l'intero;

- ritenuto che, secondo il principio di diritto espresso dalla corte di legittimità *“nel giudizio di scioglimento di comunione, la controversia che, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., impedisce al giudice istruttore di disporre la vendita dell'immobile indivisibile con ordinanza, non si identifica con il mancato accordo di tutti i partecipanti alla comunione ma richiede la presenza di concrete obiezioni; ne consegue che la contumacia di uno o più interessati non è di ostacolo alla ordinanza di vendita”* (cfr Cass. civ., Sez. II, 04/11/1995, n. 11523 e Cass. civ., Sez. II, 24/02/1999, n. 1575);

- visti gli artt. 720 c.c. e 786, 788, 790 e segg. c.p.c.

- ritenuto che, ai sensi degli artt. 786 ss c.p.c. è possibile delegare le operazioni di vendita ad un professionista tra quelli iscritti negli elenchi ex art. 591 bis c. p.c.

**P.Q.M.**

**dichiara**

lo scioglimento della comunione con riferimento all'immobile di cui in premessa;

**dispone**

la vendita degli immobili sopra indicati meglio descritti nella relazione del C.T.U. dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI depositata il 16.4.2024 e allegata agli atti, ai sensi degli artt. 786, 788, 790, 570 ss e 591 bis c.p.c. ;



al prezzo di cui alla medesima perizia di stima e pari ad € 295.000

**delega**

al compimento delle operazioni di vendita il NOTAIO dott.sa FLORIANA ZAGO;

**determina**

in € 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte

- di parte attrice

a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni ;

**dispone**

che il professionista incaricato:

- 1) effettui un nuovo controllo della proprietà dei beni in questione, la corrispondenza tra il diritto della parte convenuta indicata nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art 498c.p.c. oltre la provenienza nel ventennio;
- 2) acquisisca copia della relazione di stima effettuata nel giudizio di esecuzione;
- 3) dia avviso alle parti della data e dell'ora della vendita almeno 60 gg prima;
- 4) rediga l'avviso di vendita che dovrà contenere, oltre alla precisazione che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, le varie indicazioni obbligatorie per legge;
- 5) dia notizia nell'avviso dell'eventuale presenza sugli immobili oggetto d'asta di trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- 6) provveda ad eseguire la pubblicità dell'avviso di vendita nelle forme appresso indicate nelle "condizioni di vendita";

**dispone**

**altresi,**

- che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo indicato in ordinanza;
- che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;
- che l'esame delle offerte venga compiuto in loco;
- 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 dell'aggiudicatario sia versata (onde evitare prescrizioni degli assegni circolari) su ( ) conto corrente bancario ( ) libretto, intestato alla procedura alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso uno degli istituti indicati; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;



- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
- che qualsiasi somma di pertinenza della procedura di divisione venga depositata sul ( ) conto corrente ( ) libretto, di cui sopra, intestato a quest'ultima e vincolato all'ordine del Giudice da aprirsi presso la filiale di un istituto di credito a scelta del delegato sito nel Comune di Verona;

#### **all'esito**

che il professionista, compili:

- unitamente alla **bozza del progetto di divisione**, - un **prospetto riassuntivo** con le somme spettanti ai condividenti parti del procedimento di divisione e con l'indicazione del conto corrente presso il quale ciascuno di questi (condividenti) desidera ricevere l'accredito delle somme spettanti, previa acquisizione per iscritto del predetto dato;
- una **bozza del provvedimento con cui Giudice Istruttore provvederà alla convocazione delle parti per la discussione** del medesimo progetto disponendone contestualmente la *comunicazione, da parte della cancelleria*, alle parti costituite e, *a cura della parte attrice*, la *notificazione alle parti contumaci* (con l'avviso che la mancata notificazione entro il termine di giorni 15 prima dell'udienza così fissata impedirà l'adozione del decreto di esecutività del progetto divisionale) e con l'avvertimento che in caso di mancata comparizione del condividente lo stesso progetto dovrà ritenersi approvato e verrà dichiarato esecutivo (cfr. Cass. civ., Sez. II, 25/10/2010, n. 21829); quanto alle spese di lite stante la mancanza di contestazioni (attestata dall'emissione di ordinanza) e di soccombenza in senso tecnico e la natura, comunque, del giudizio, le stesse, con l'approvazione del progetto, verranno comunque "*poste a carico della massa*" (secondo le quote dei condividenti) con irripetibilità delle stesse nei confronti delle controparti (anche da parte dei rispettivi legali - cfr. Cass. civ., Sez. II, 24/09/2007, n. 19577); le stesse verranno in caso di divisione ex art. 600 c.p.c. comunque "determinate dal giudice" ai fini della loro collocazione nel successivo riparto del giudizio esecutivo e stante il disposto dell'art. 2770 c.c. previa esibizione di nota entro 5 giorni prima dell'udienza fissata per la discussione del progetto di divisione;
- il professionista provvederà a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il **decreto di trasferimento**, eventualmente munendosi del file di predisposizione reperibile presso la Cancelleria, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164,



disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- il professionista provveda a eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto:**

- 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. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura 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.
- che l'offerta dovrà contenere:
  - 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;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
  - 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 a «Proc. esecutiva N.», seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.



Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

- che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate *a spese e cura della procedura*; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- **che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (rendendo noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario** e che il versamento dell'IVA, ove dovuta, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul libretto intestato alla procedura ai sensi dell'art. 1 del DPR 100/1998 entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l'operazione si considera compiuta e l'IVA esigibile. Lo stesso delegato provvederà mediante apposito modello F24 con il codice tributo relativo al mese di riferimento al versamento dell'imposta e all'emissione di fattura a nome del contribuente debitore esecutato mediante emissione della fattura quale "Esecuzione n.../..., dati e partita IVA esecutato con "numero fattura 1").
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito delle modifiche normative introdotte dal **decreto legge 27 giugno 2015, n. 83**, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, , si precisa quanto segue.

1. Le nuove norme in tema di vendite coattive si applicano anche alle procedure pendenti al 21/8/2015 e per le quali il professionista delegato fisseranno nuove vendite.
2. Pertanto i professionisti delegati per tutte le nuove vendite si atterranno alle seguenti disposizioni:



- A. La vendita andrà disposta esclusivamente nella modalità “senza incanto”, a meno che il Giudice, con apposito provvedimento, non ritenga probabile ex art. 569/III c.p.c. che la diversa modalità della vendita “con incanto” possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene: a tal fine il delegato dovrà riferire al Giudice ogni circostanza utile.
- B. Nell’avviso di vendita andrà indicato in modo chiaro sia il **prezzo base d’asta** (eventualmente ridotto fino ad  $\frac{1}{4}$  se sono già stati compiuti esperimenti di vendita) sia l’**offerta minima** per la partecipazione all’asta, **pari al 75% del prezzo base d’asta**.
- C. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all’offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione.

Se, invece, l’unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all’aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all’offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso ( e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) a una gara tra gli offerenti, partendo dall’offerta più alta e con aggiudicazione dell’immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base.

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 accompagna 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).

3) è escluso ogni riferimento alla possibilità di rateizzazione del prezzo, salvo situazioni particolari che dovranno essere segnalate al Giudice.

Restano ferme le altre prescrizioni contenute nelle deleghe già ricevute.

**Solo Laddove si tenga la vendita con incanto,**

**l’avviso conterrà le indicazioni di cui all’art. 576 c.p.c. e farà richiamo alle condizioni generali di vendita;**

- Al delegato è conferita la facoltà di espletare tutti i tentativi di vendita resi possibili dalla durata della delega effettuando sul prezzo base d’asta un ribasso del  $\frac{1}{4}$  salvo espressa o diversa autorizzazione del Giudice.

#### PUBBLICITÀ LEGALE

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 almeno 60 giorni prima dell’udienza per l’esame delle offerte ex artt. 571 e





572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, su [sito internet www. tribunalediverona.net](http://www.tribunalediverona.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e pubblicazione,

3. pubblicazione per estratto [su Quotidiano](#)

( ) a scelta del Delegato con i requisiti di cui all'art. 490 c.p.c.

( ) su Corriere della Sera – ed. Veneto,

da effettuarsi almeno 45 giorni anteriore alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale (avendo cura di far pervenire il materiale almeno 15 giorni prima della data utile ultima prevista per l'inserzione); Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex artt. 571 e 572 c.p.c.*, data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;

#### Fissa

in prosecuzione l'udienza del **12.12.24 ore 10.00** per verificare l'andamento della delega invitando il professionista a relazionare entro tale data sull'attività svolta.

**Dispone** sin d'ora che l'udienza si tenga nelle forme della trattazione scritta e pertanto che i procuratori delle parti non compaiano;

**Dispone** che *ex art. 127 ter c.p.c.* le parti provvedano a depositare note di udienza entro 5 giorni prima dell'udienza senza ulteriore comunicazione, contenenti brevi deduzioni da considerarsi facenti parte del verbale in relazione all'incombente fissato;

**Avvisa** le parti che, in caso di mancato deposito delle note prescritte nel termine indicato, si considereranno "non comparse" ai fini dell'udienza e le invita a spuntare la casella delle urgenze al momento del deposito ai fini di un tempestivo scarico da parte della cancelleria;

Si comunichi con preghiera di inserire copia di "cortesia" del presente verbale nel fascicolo d'ufficio per agevolarne lo studio e la consultazione al momento della preparazione della prossima udienza;

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Verona, li 6.6.24

Il Giudice  
Dott. F. Chiavegatti



TRIBUNALE DI VERONA

Il Giudice Unico

Dott. F. Chiavegatti

nel procedimento di divisione promosso da

██████████  
contro il comproprietario ██████████

iscritto al n. 5582/22 del R.G.

pronuncia la seguente,

**ORDINANZA DI NOMINA CUSTODE e LIBERAZIONE**

- Rilevato che in data odierna è stata sciolta la comunione tra le parti indicate avente ad oggetto gli immobili di cui in premessa alla lettera A;
- rilevato che con ordinanza in data odierna è stata disposta la vendita coattiva di tali immobili;
- rilevato che per effetto dello scioglimento della comunione e della conseguente ordinanza di vendita dell'immobile ex art.788 c.p.c. il diritto del comproprietario sulla quota del bene si converte in diritto all'attribuzione di corrispondente quota del prezzo ricavato dalla vendita;
- rilevato che per effetto dell'ordinanza di vendita il bene è destinato alla vendita coattiva ossia nelle forme dell'esecuzione forzata e quindi la sua situazione giuridica diventa identica a quella di un bene oggetto di pignoramento;
- ritenuto, conseguentemente, che anche la posizione dei comproprietari rispetto al bene diviene pienamente equiparabile a quella del debitore rispetto al bene oggetto dell'esecuzione trascendono ormai da quelli propri dei comproprietari e quindi la conservazione del bene rispondendo ad un interesse che non può ritenersi nella loro esclusiva disponibilità;
- ritenuto, d'altro canto, che, a seguito della pubblicazione dell'ordinanza di vendita, assume rilevanza autonoma anche l'interesse alla conservazione dell'integrità del bene di quanti, sulla base della descrizione dello stesso fornita nell'ordinanza e nella perizia di stima, intendano partecipare all'incanto; ritenuto, pertanto, che la piena equiparazione della situazione giuridica del bene oggetto di vendita in sede di giudizio di divisione rispetto a quella del bene pignorato, da un canto, e la correlazione funzionale tra nomina di un custode giudiziario e esigenze di conservazione del bene, d'altro canto, consentono **la nomina del custode giudiziario** ai sensi dell' art. 559 c.p.c. dell'intero immobile posto in vendita ex art.788 c.p.c.;
- rilevato che, come si può evincere dalla previsione dell'art. 559 c.2 c.p.c., una volta nominato il custode giudiziario il giudice può disporre la liberazione immediata dell'immobile dal debitore esecutato;
- ritenuto che in forza della descritta identità di disciplina il giudice, nel caso di nomina del custode giudiziario a seguito di vendita disposta in un giudizio di divisione, possa ordinare la liberazione dell'immobile anche ai comproprietari;
- rilevato, sotto un profilo di opportunità, che in generale la liberazione dell'immobile nelle more della procedura assicura meglio la sua conservazione, considerato al riguardo come sono tutt'altro che infrequenti condotte degli occupanti, in particolare nella fase finale del procedimento, incidenti sull'integrità e funzionalità del bene;
- ritenuto che tale valutazione risulti decisiva nell'ipotesi di vendita in un giudizio di divisione promosso dai creditori ai sensi dell'art.600

**P.Q.M.**



**Ordina a** [REDACTED] nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili di cui in parte motiva - sito nel Comune di Verona, in via Porto San Pancrazio n. 54-56 censito al Catasto Fabbricati, Comune di Verona, fg 226, m.n.16, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, sup cat tot mq 194, sup. cat. tot escluse aree scoperte mq 186 RC € 697,22 - di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario che si nomina nella persona dell'avv. CASARA VITTORIO;

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Si comunichi al custode (onerando la cancelleria di ritrasmettere il fascicolo entro 10 giorni dalla comunicazione in caso di mancata accettazione espressa da effettuarsi mediante nota di deposito telematica).

Verona, 6.6.24

Il Giudice dott. F. Chiavegatti