

Da: [REDACTED]
Inviato: giovedì 4 gennaio 2024 09.44
A: mariamaddalena.buoninconti@postacertificata.notariato.it
Oggetto: Tribunale Ordinario di Verona Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012
Allegati: Allegato senza titolo 00338.txt; IndiceBusta.xml; Comunicazione.xml; 20.pdf.zip

Tribunale Ordinario di Verona.

--

Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012
Sezione: S1

Tipo procedimento: Contenzioso Civile
Numero di Ruolo generale: 2121/2017
Giudice: MANFRONI VIRGINIA
Attore principale: [REDACTED]
Conv. principale: [REDACTED]

Si da' atto che in data 04/01/2024 alle ore 09:43 il cancellier [REDACTED] ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltr all'indirizzo di posta elettronica mariamaddalena.buoninconti@postacertificata.notariato.it della parte MARIA MADDALENA BUONINCONTI il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 04/01/2024
Tipo Evento:
Oggetto: NOMINA AUSILIARIO
Descrizione: NOMINA Delegato alla vendita BUONINCONTI MARIA MADDALENA (NOTAIO)

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 04/01/2024 09:43 Registrato da [REDACTED]

--

Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012.
SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell art.16, comma 4 del D.L. 179/2012



N. R.G. 2121/2017

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona della Giudice Virginia Manfroni
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2121/2017 promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

elettivamente domiciliato [REDACTED] il difensore
avv. [REDACTED]

CONVENUTO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore
avv. [REDACTED]

INTERVENUTO

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: come da fogli di precisazione delle conclusioni depositati in data 6.7.2023.

PARTE CONVENUTA: come da fogli di precisazione delle conclusioni depositati in data 12.7.2023.

PARTE INTERVENUTA: come da fogli di precisazione delle conclusioni depositati in data 12.7.2023.





Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

In data 5 novembre 2009 si è aperta la successione di [REDACTED], sorella di parte attrice e di parte convenuta.

Con testamento redatto il 14 gennaio 1988 e pubblicato con verbale rogato dal notaio Melchiorre Saraceno in data 24 novembre 2009 rubricato al rap 22.743 e rac 10.455, [REDACTED] ha lasciato al fratello [REDACTED] il suo diritto di proprietà sull'immobile sito in via Baldani 2 Bussolengo pari alla quota di un mezzo del fabbricato composto dalla porzione residenziale, un negozio e due magazzini.

L'ulteriore mezzo dell'immobile è di proprietà del convenuto il quale eccepisce però di aver nel corso degli anni usucapito anche la quota della sorella, ad eccezione di quattro camere con servizio poste al primo piano del fabbricato.

A sostegno della propria pretesa allega di avere dal 1960 utilizzato in via esclusiva non solo l'abitazione sita in via Baldani, ma anche i magazzini e il locale commerciale conducendovi lì un'attività commerciale unitamente alla moglie e adibendo poi gli stessi a studio dei figli. Sostiene anche di aver sostenuto in via esclusiva tutte le spese per la ristrutturazione dei locali nonché per il pagamento delle imposte (cfr. doc. 2 e 4 allegati alla seconda memoria ex art. 183 comma 6 cpc di parte intervenuta).

Alle udienze testi del 22.1.2020 e del 16.9.2020 i figli del convenuto, la nuora e la teste [REDACTED] confermano che i lavori di ristrutturazione dell'immobile sono stati integralmente sostenuti e finanziati dal convenuto (cfr. testi [REDACTED]). Inoltre, parte convenuta rileva come dalla richiesta con lettera del luglio del 2010 da parte dell'attore delle chiavi relative all'immobile si evinca come l'uso da parte del convenuto sia stato tale negli anni da escludere gli altri (cfr. doc. 7 attore).

Parte attrice eccepisce come vi sia stata una mera tolleranza da parte della sorella nell'uso da parte del fratello del bene e come in ogni caso alcune porzioni dell'immobile siano state locate a terzi con contratto di locazione intestato anche alla sorella dal lato del locatore (cfr. doc. 15 e 17 attore).

In ogni caso entrambe le parti chiedono lo scioglimento della comunione relativamente all'intero, per quanto attiene a parte attrice e alle sole quattro stanze con servizio, per quanto attiene a parte



convenuta.

Alla luce delle domande svolte in atti va analizzata in via prioritaria la domanda di usucapione in ragione del suo carattere preliminare rispetto alla determinazione della massa oggetto della domanda di divisione.

Trattandosi di domanda di usucapione di un bene in comunione a carico di chi agisce in usucapione sussiste un onere probatorio rafforzato rispetto alle comuni usucapioni, visto che oggetto della relazione di fatto è una cosa comune, di cui quindi chi vanta il possesso utile per l'usucapione è già proprietario, sia pure con altri.

Per tale motivo, non può limitarsi a provare la relazione di fatto con la cosa, sia pure in via esclusiva, ma deve provare che il proprio uso è avvenuto contro la volontà degli altri comproprietari e in modo da escluderli totalmente.

Sul punto la Suprema Corte anche di recente ha stabilito che "In materia di successione ereditaria, il coerede, prima della divisione, può usucapire la quota degli altri coeredi, senza necessità di invertire il titolo del possesso, allorché eserciti il proprio possesso in termini di esclusività, ossia in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare l'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", della cui prova è onerato, non essendo sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa. Peraltro, tale volontà non può desumersi dal fatto che lo stesso abbia utilizzato e amministrato il bene ereditario attraverso il pagamento delle imposte e lo svolgimento di opere di manutenzione, operando la presunzione "iuris tantum" che egli abbia agito nella qualità di coerede e abbia anticipato anche la quota degli altri" (cfr. Sez. 2 - , Sentenza n. 35067 del 29/11/2022).

Nell'ambito del presente processo parte convenuta si è limitata a fornire la prova di aver provveduto ad eseguire sull'immobile comune una serie di opere di manutenzione e ristrutturazione e di averlo sempre occupato. Tali facoltà rientrano nell'alveo della sfera dominicale propria del comproprietario, ferma poi la possibilità di rivalersi nei confronti degli altri *pro quota*.

Del resto, parte attrice ha documentato come parte del bene sia stato oggetto di godimento indiretto da parte della sorella attraverso la stipula di due contratti di locazione nel 2002 e nel 2007 (cfr. doc. 15 e



17 attore) e in particolare nel contratto del 2002 era indicata come modalità di pagamento del canone di locazione il versamento della metà sul conto corrente intestato al convenuto e l'altra metà sul conto corrente intestato a [REDACTED]

La domanda di usucapione non può pertanto trovare accoglimento, con la conseguenza che le quote di diritto sull'immobile oggetto di causa saranno $\frac{1}{2}$ in capo a parte attrice e $\frac{1}{2}$ in capo a parte convenuta.

Con elaborato peritale depositato in data 20.12.2022 rispetto a cui le parti non hanno mosso osservazioni il CTU incaricato geom. Mario Luise ha accertato il valore dell'intero in euro 600.000,00 da cui deriva che a ciascuna delle due parti spetta la quota di euro 300.000,00.

È stata inoltre accertata in maniera unanime l'indivisibilità del bene e non sono state svolte domande di assegnazione con la conseguenza che ai sensi della norma dell'art. 720 cc va disposta la vendita all'asta del bene al fine di operare la divisione del ricavato in quote uguali tra le due parti in causa.

Va infine accolta la domanda di parte attrice volta ad ottenere la condanna di parte convenuta al pagamento dell'indennità di occupazione del bene comune in considerazione dell'uso esclusivo da lui fatto nel corso degli anni.

Tuttavia, in considerazione del fatto che lo stesso ha utilizzato il bene legittimamente in qualità di comproprietario la decorrenza dell'indennità va posta dalla domanda giudiziale con cui parte attrice, chiedendo lo scioglimento della comunione, ha chiesto la possibilità di godere anche lei direttamente del bene comune, non constando agli atti richieste anteriori di godimento turnario del bene.

Sul punto la Suprema Corte ha infatti stabilito che "In materia di comunione del diritto di proprietà, se per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non ne sia possibile, ai sensi dell'art. 1102 c.c., un godimento diretto con pari uso da parte dei comproprietari, essi possono deliberarne l'uso indiretto e, in mancanza di tale deliberazione, il comproprietario, che da solo ha goduto del bene, deve corrispondere agli altri partecipanti alla comunione i frutti civili con decorrenza dalla data in cui gli perviene la richiesta di uso turnario o comunque di partecipazione al godimento da parte degli altri comunisti" (cfr. Sez. 2 - , Ordinanza n. 10264 del 18/04/2023).

Avendo pertanto il CTU quantificato nella media di euro 3.140,00 mensili il valore d'uso del complesso immobiliare, la metà pari a euro 1.570,00 mensili sarà dovuta da parte convenuta a parte attrice con decorrenza dal mese di marzo 2017.



Sentenza n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024

RG n. 2121/2017

Repert. n. 40/2024 del 04/01/2024

Sentenza non definitiva n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024



L'importo complessivamente dovuto da parte convenuta sarà pertanto pari a euro 128.740,00 oltre a interessi legali dalla sentenza al saldo.

La causa va rimessa in istruttoria per provvedere alla vendita all'incanto.

P.Q.M.

Il Tribunale, non definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Rigetta la domanda di usucapione avanzata da parte convenuta.
2. Dichiaro lo scioglimento della comunione con l'assegnazione a parte attrice e a parte convenuta del valore di $\frac{1}{2}$ ciascuno del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo al Foglio 7, Particella 167 subalterni 3, 4, 5 e 6 come meglio individuato nell'elaborato peritale a firma del geom. Mario Luise depositato in data 20.12.2022 e nei suoi allegati.
3. Condanna parte convenuta al pagamento a parte attrice – a titolo di indennità di occupazione - dell'importo di euro 128.740,00 oltre a interessi legali dalla sentenza al saldo.
4. Rimette la causa in istruttoria come da separata ordinanza.

Verona, 03/01/2024

La Giudice
Virginia Manfroni



Sentenza n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024

RG n. 2121/2017

Repert. n. 40/2024 del 04/01/2024

Sentenza non definitiva n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024



N. R.G./2121 /2017



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA

PRIMA SEZIONE CIVILE

La Giudice Virginia Manfroni,
nella causa civile iscritta al n. r.g. 2121 /2017 ,
vista la sentenza non definitiva emessa in data odierna,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

vista la relazione del CTU geom. Mario Luise depositata in data 20.12.2022, dalla quale risulta che il compendio immobiliare oggetto di causa - il cui valore è stato stimato in complessivi € 600.000,00 - non risulta di comoda e conveniente divisibilità,
preso atto delle parti di procedere alla vendita del compendio,

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare oggetto di causa, sito in Bussolengo, alla via Baldani n.2-4-6, identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bussolengo al foglio 7 particella 167 sub 3, 4, 5 e 6 meglio identificato alle pagine 7 e 8 della anzidetta relazione a firma del CTU.

AL PREZZO BASE DI € 600.000,00

AUMENTO MINIMO € 2.000,00

DELEGA

per le operazioni di vendita il Notaio dott.ssa Maddalena Buoninconti 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;

pagina 6 di 11



Sentenza n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024

RG n. 2121/2017

Repert. n. 40/2024 del 04/01/2024

Sentenza non definitiva n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024



DETERMINA

in € 2.000,00 oltre accessori il fondo spese da corrispondersi al Notaio delegato entro 30 giorni dalla comunicazione, ponendone il pagamento a carico di tutte le parti in solido; 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



Sentenza n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024

RG n. 2121/2017

Repert. n. 40/2024 del 04/01/2024

Sentenza non definitiva n. 20/2024 pubbl. il 04/01/2024



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, 03/01/2024

La GIUDICE

Virginia Manfroni

