

R.G. 8150/2019

Il Giudice,

letti gli atti e i documenti della causa in epigrafe,

ritenuto di non dover provvedere con sentenza ma con ordinanza,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA:

- la perizia del CTU Geom. Claudio Lanza ha riscontrato che *“gli immobili oggetto della presente valutazione NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI causa spese eccessive per effettuare la divisione sia in termini di modifica vano scale che in termini di sottoservizi”*;
- all’udienza di precisazione delle conclusioni, il procuratore di parte attrice ha chiesto *“in via istruttoria: Sin da ora si chiede disporsi la nomina di un CTU, che - previo accertamento della consistenza attuale del compendio immobiliare indiviso - predisponga un comodo progetto divisionale, ovvero, se ritenuto strettamente necessario, che accerti la non comoda divisibilità del compendio di cui si controverte e in tal caso il valore dei beni ai fini della loro vendita forzata”*, dovendosi intendere richiamata con questa dicitura quanto meglio espresso nella comparsa conclusionale: *“Non essendo, pertanto, possibile procedere all’attribuzione a ciascun comunista della propria quota ideale secondo un comodo progetto divisionale, escluso dal CTU (cfr. pag. 10 elaborato peritale), l’immobile oggetto di causa dovrà essere venduto per l’intero ai sensi dell’art. 788 c.p.c. con conseguente ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote”*, domanda già facente parte delle conclusioni di cui all’atto di citazione;
- dalla relazione peritale predetta, il valore del bene oggetto di valutazione, decurtato delle spese per renderlo conforme urbanisticamente e catastalmente è di € 290.500,00 (diconsi Euro duecentonovantamilaquattrocento/00), essendo necessario presentare presso il Comune di Sossano un Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare le modifiche rilevate,
- tale regolarizzazione è imprescindibile, prima di poter mettere il bene all’asta,

PQM

Il Giudice,

RIMETTE la causa sul Ruolo,



FA ONERE alla parte interessata di voler procedere con sollecitudine alla sanatoria, come indicata dal CTU geom. Lanza;

DISPONE, al buon esito della sanatoria, la vendita del compendio immobiliare per cui è causa e per l'effetto:

DELEGA per le operazioni di vendita, nonché per quelle successive, ivi comprese note di trascrizione e voltture catastali, il Notaio dott.sa Gaia Boschetti, con studio in Vicenza, Stradella S.S. Apostoli n° 6 (e-mail gaiaboschetti@notariato.it),;

dispone che la vendita abbia luogo, dopo i necessari accertamenti presso la competente Conservatoria dei RR.II., anche al fine di verificare l'assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o di regolare quelle eventualmente pendenti, alle seguenti condizioni:



- 1) la vendita avrà luogo, previa idonea pubblicità mediante inserzione degli avvisi su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi il compendio almeno 30 giorni prima dell'asta, nonché con eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito, presso lo studio del Notaio delegato o in altro luogo dallo stesso espressamente indicato, nel giorno e nell'ora che saranno da quest'ultimo stabiliti; la base di asta sarà di € 290.500,00;
- 2) ciascun offerente dovrà prestare cauzione pari al 15% del prezzo base, unitamente ad ulteriore 15% del prezzo base per le spese, da versarsi almeno un'ora prima dell'incanto fissato;
- 3) offerte in aumento non inferiori ad € 3.000,00;
- 4) entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a mani del Notaio delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione detratto quanto versato a titolo di cauzione, pena la perdita di tale ultimo importo;
- 5) in caso di asta deserta si procederà a nuova asta ad un prezzo ridotto di un quinto, ferme restando le altre condizioni.

Il Notaio provvederà altresì:

- a) a predisporre il decreto di trasferimento ed a trasmetterlo senza indugio al Giudice;
- b) ad effettuare, dopo la sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, la cancellazione delle eventuali iscrizioni ipotecarie di creditori che, ai sensi dell'art. 1113 c.c., siano parte nel giudizio;
- c) a ripartire, in assenza di iscrizioni ipotecarie e/o di pignoramenti sull'immobile e in caso di accordo tra le parti, il ricavato della vendita (al netto dei tributi e delle proprie competenze, previamente liquidate);
- d) a depositare, in presenza di iscrizioni ipotecarie e/o di pignoramenti sugli immobili, nonché in caso di disaccordo delle parti, il ricavato della vendita (al netto dei tributi e delle proprie competenze,



previamente liquidate), su libretto bancario cointestato ai condividenti e vincolato all'ordine del giudice da depositarsi presso la cancelleria della II Sezione del Tribunale Ordinario di Vicenza.

Assegna al Notaio delegato un acconto sulle spese di € 4.000,00, da anticiparsi provvisoriamente da tutti i condividenti pro quota e che rimarrà, unitamente alla liquidazione conclusiva, a carico della massa;

Fissa per la verifica dell'esito della vendita l'udienza del 15/12/2022, ore 12.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al notaio delegato.

Vicenza, 30 maggio 2022

Il Giudice

Dott. M. De Giovanni

