



TRIBUNALE DI TREVISO
TERZA SEZIONE CIVILE

Procedimento R.G. 2703/2021 promosso da:

[REDACTED]

(attore/i)

contro

[REDACTED]

(convenuto/i)

e con l'intervento di

[REDACTED]

(intervenuto)

Il Giudice,

a scioglimento della riserva che precede,

visti la perizia di stima ed i successivi chiarimenti depositati dal CTU;

considerato che il compendio immobiliare oggetto della domanda di divisione giudiziale è da ritenersi funzionalmente indivisibile, come osservato dal CTU;

rilevato come l'ausiliario abbia evidenziato l'esistenza delle seguenti difformità edilizie:

- *“Modifiche prospettive derivanti da una diversa costruzione delle scale di collegamento esterne e da una diversa distribuzione e dimensione dei serramenti esterni lungo tutti i prospetti eccetto il prospetto est che risulta essere conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio”;*
- *“Modifiche interne riguardanti lievi slittamenti delle pareti interne e dei fori porta interni”;*
- *“Modifica di altezza in luogo dell'autorimessa la quale misura un'altezza di 3,35 mt diversamente dagli autorizzati 3,45 mt”;*
- *“Il pergolato esterno, che deve essere rimosso, è già parzialmente abbattuto, restano da eliminare le strutture metalliche ormai inutilizzate. Anche fuori dalla porta della cucina sono presenti dei montanti da impalcatura a formare un*

pergolato, ma tali strutture sono da ritenersi amovibili dato il loro precario alloggiamento (è necessario eliminarle prima della cessione dell'immobile – vedi foto)”;

rilevato altresì che l'ausiliario ha ritenuto le predette difformità sanabili, preventivando a tal fine costi per un totale presunto e complessivo di € 7.000,00, escluse le spese vive e al netto di oneri e accessori;

osservato che detti elementi dovranno essere accuratamente evidenziati negli avvisi di vendita, vista la loro obbiettiva incidenza sulle effettive possibilità di godimento dell'immobile e sugli oneri e responsabilità di cui si farà necessariamente carico l'aggiudicatario;

considerato che, allo stato, non si ravvisano i presupposti per la nomina di un custode;

ritenuto pertanto di disporre la vendita del compendio in lotto unico, con delega delle operazioni ex art. 591-bis CPC;

ritenuto di considerare il valore di stima di € 378.000,00 indicato in perizia, considerato che:

- il grado di vetustà e di manutenzione sono già stati considerati dal CTU nel momento in cui lo stesso ha ritenuto di *“applicare alla superficie commerciale calcolata un valore di €/mq. 1.600,00 corrispondente a circa il valore medio riportato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le Abitazioni Civili in stato conservativo NORMALE”* (trattasi di immobile che lo stesso CTU descrive *“in sufficienti condizioni di manutenzione”* e che *“è stato oggetto di manutenzione ordinaria costante”*);
- non appare in alcun modo giustificata la *“detrazione del 30% circa per possesso in quota”*, ulteriormente applicata dal CTU, considerato che nel caso di specie è oggetto di vendita la proprietà dell'immobile per l'intero e non per una determinata quota;

dispone

procedersi allo scioglimento della comunione tra [REDACTED] [REDACTED] mediante **vendita in LOTTO UNICO** dell'immobile costituito da fabbricato residenziale unifamiliare dislocato su due piani fuori terra completo di autorimessa e corte scoperta esclusiva, sito in **Treviso, Via Luigi Borro n. 9**, così catastalmente censito:

- Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 19, Mapp. 554, Qualità Ente Urbano, Sup. 574,00 mq;
- Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione Urbana D, Foglio 1, Mapp. 554, Subalterno 1 (Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 17 mq, R. € 96,58) e Subalterno 2 (Cat. A/7, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, R. € 1.373,78);

meglio descritti nella relazione di stima del CTU arch. Elisabetta Fagotto depositata in data 11.4.2023 e negli ulteriori chiarimenti depositati in data 8.5.2023, da intendersi qui richiamate (con le dovute precisazioni di cui si è detto circa il valore di stima), per il prezzo base d'asta (arrotondato e comprensivo della valorizzazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, escluse le spese vive e al netto di oneri e accessori) di **€ 371.000,00** (trecentosettantunomila/00);

delega

per le operazioni di vendita, per provvedere sulle eventuali domande di assegnazione e per le attività di predisposizione del decreto di trasferimento siccome previste dall'art. 591-bis CPC, l'avv. Antonio Benetton del Foro di Treviso, onerandolo altresì della predisposizione di un progetto divisionale da redigere secondo le indicazioni riportate in calce al presente provvedimento;

indica

LA TRIBUNA (foglio annunci legali) quale quotidiano sul quale dovranno essere pubblicati gli inserti pubblicitari (fino a che il prezzo base sarà superiore ad € 70.000,00; al di sotto di tale limite cesserà la pubblicazione sul quotidiano, salva istanza delle parti);

dispone

che il fondo spese del professionista delegato e le successive spese di procedura siano anticipate dai condividenti in via solidale;

per il resto il delegato si atterrà a quanto previsto dall'art. 591-bis CPC e, in quanto compatibili, alle disposizioni della circolare vigente contenente le “*Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate*” inserita nel fascicolo telematico e pubblicata sui siti www.tribunale.treviso.giustizia.it e www.ivgtreviso.it;

fissa

per la discussione e l'approvazione del progetto divisionale di cui sopra, impregiudicata l'eventuale anticipazione nel caso in cui le tempistiche della vendita e delle successive attività del delegato lo consentano, l'udienza del **4.3.2025** ore 9.30.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato alla vendita a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Treviso, 16 ottobre 2023

Il giudice

- Dott. Carlo Baggio -

PROGETTO DIVISIONALE

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento e la cancellazione dei gravami, il delegato:

1) ne informerà immediatamente il giudice, chiedendo la fissazione dell'udienza per l'esame del progetto divisionale. Nel richiedere la fissazione dell'udienza, il delegato indicherà il tempo stimato necessario per la predisposizione del progetto divisionale, tenuto conto di quanto previsto nei punti che seguono.

2) richiederà al custode giudiziario, ove nominato, di depositare senza indugio presso la Cancelleria la liquidazione da parte del giudice del proprio compenso per l'attività svolta;

3) richiederà alle parti di depositare le note spese relative al giudizio di divisione;

4) depositerà altresì - al fine di consentirne, tramite preliquidazione, l'inserzione in prededuzione nel progetto divisionale, impregiudicata la sua definitiva liquidazione in esito all'approvazione del rendiconto dell'attività delegata - la nota delle proprie competenze, comprensiva dell'intera attività delegata fino alla sua conclusione.

5) il delegato, prima di accingersi a formare il progetto divisionale, richiederà il saldo aggiornato del conto corrente o del libretto di deposito intestato alla procedura, comprensivo degli interessi maturati al netto delle spese;

6) Le spese del giudizio di divisione sostenute dal fallimento e le spese prededucibili dovranno gravare sul ricavato della vendita della quota del fallito, secondo il principio di soccombenza ex art. 95 c.p.c., mentre le spese sostenute dai condividenti non eseguiti e dalle altre parti del giudizio resteranno a carico dei medesimi.

Nel progetto divisionale il delegato inserirà tra le spese prededucibili le competenze e spese preliquidate in favore del custode (se nominato) e proprie e le competenze liquidate in favore di ogni altro ausiliario nominato nel corso delle operazioni delegate, i costi sostenuti per la pubblicità degli avvisi e le spese ed oneri di cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e di volturazione catastale.

Il progetto divisionale dovrà limitarsi ad indicare la quantificazione della parte del ricavato della vendita da assegnare alla procedura, sulla quale graveranno le spese prededucibili, e di quella da attribuire ai condividenti non eseguiti, essendo rimessa alla distribuzione in sede esecutiva o fallimentare la definitiva graduazione dei creditori che hanno diritto di soddisfarsi sul ricavato in ragione delle rispettive cause di prelazione.

7) Il delegato, predisposta la bozza di progetto, provvederà a trasmetterlo, almeno un mese prima dell'udienza per la sua discussione, con i documenti allegati al giudice affinché provveda ai sensi dell'art. 789 c.p.c.

8) Subito dopo aver ricevuto dalla Cancelleria comunicazione dell'approvazione del progetto divisionale, il delegato provvederà:

- al pagamento delle singole quote come da piano di riparto esecutivo;

- all'estinzione del libretto della procedura o alla chiusura del conto corrente.

Eventuali somme residue - maturate a titolo di interessi per il periodo intercorrente tra la data alla quale è stato calcolato il saldo contabile di cui al precedente punto 5 e la data di effettiva estinzione del libretto - saranno attribuite alle masse attive di ciascuno dei condividenti, in proporzione alla rispettiva quota.

9) Qualora sorgano contestazioni in ordine al progetto divisionale, queste dovranno essere definite dal giudice con sentenza a norma dell'art. 789 c.p.c.

10) All'esito, il delegato restituirà il fascicolo, allegando tutta la documentazione inerente la movimentazione degli incassi e dei pagamenti, unitamente al definitivo rendiconto dell'attività svolta.