

TRIBUNALE DI GENOVA

III Sezione Civile

Il giudice, dott. **Pasquale Grasso**,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del giorno 18.4.2019

- rilevato che all'esito della CTU è stata accertata la non comoda divisibilità dell'immobile oggetto della domanda di divisione secondo le quote di proprietà delle parti;
- rilevato che la conclusione del CTU non è contestata dalle parti e può quindi essere fatta propria anche dal giudicante;
- rilevato che nessuna delle parti ha richiesto ai sensi degli artt. 1116 e 720 cc l'assegnazione della quota indivisa di proprietà dell'altra;
- ritenuto, pertanto, che possa disporsi con ordinanza la vendita dell'immobile (come richiesto dalle parti costituite), per provvedere alla suddivisione del ricavato tra le parti, in proporzione delle quote di spettanza,
- ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista ai sensi degli artt. 788, c. 4 e 591 bis cpc

PQM

Visti gli artt 788 e 591 bis cpc

- dispone la vendita, in un unico lotto, dell'appartamento sito in Genova, Via Napoli civico 6 interno A, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, al Catasto Fabbricati, sezione GEC, foglio 6, particella 201, subalterno 24, categoria A/3, classe IV, consistenza 8 vani, rendita Euro 1.342,79, posto al piano primo seminterrato e composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, cinque locali ripostiglio, un vano di distribuzione (corridoio), un terrazzo piastrellato direttamente comunicante al piano, un giardino parzialmente piantumato anch'esso direttamente comunicante al piano, un locale di deposito ed una cantina posti al piano secondo seminterrato.; il tutto comprensivo anche di ogni accessione, pertinenza, azione, ragione con le comunioni e servitù apparenti o non apparenti esistenti. Bene meglio descritto (quanto a confini, titoli di provenienza, dimensioni, conformità urbanistica etc) nell'elaborato peritale a firma del geom. Matteo Ferrari, in atti di causa.
- vista la relazione del geom. Ferrari determina il valore del predetto bene, oggetto di vendita, in € 207.000,00.



- delega al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Davide Patellani, noto all'Ufficio, e assegna al predetto, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 che pone a carico di tutte le parti in solido (in parti uguali nei rapporti interni), autorizzando il delegato a richiedere alle medesime parti ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto. Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

A) 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 ex art. 571 cpc del bene di cui sopra;

B) 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;

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 (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa 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 intestato al professionista, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

E) 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 siti www.astegiudiziarie.it, cambiocasa.it, genovaogginotizie.it, e sui siti gestiti dalla A. Manzoni 6 C spa, ossia www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it; il tutto con le modalità e con le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c.; sui siti Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio (che il delegato potrà richiedere su supporto informatico al CTU geom. Ferrari);

F) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori a oltre $\frac{1}{4}$ del valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);

- le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se il delegato ritiene che a una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore; in caso di più offerte, sia pari o



superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre $\frac{1}{4}$, si terrà in ogni caso la gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta;

- nel caso in cui non venga effettuata alcuna offerta, il delegato proceda senza necessità di ulteriori autorizzazioni a nuova vendita con ribasso del prezzo a norma di legge del 25%, fissando la data di vendita non oltre 3 mesi (escluso agosto dal computo) dalla data precedente; il delegato è sin d'ora autorizzato a richiedere ai condividenti senza ulteriore autorizzazione l'integrazione del fondo spese, da versarsi nel termine di 45 giorni dalla richiesta;

- in caso di 3 infruttuosi esperimenti il delegato provveda a informare il giudice;

- il delegato dovrà attenersi alla nuova normativa di cui al dl n.83 del 27/6/2015 e successive modifiche.

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) predisporre il decreto di trasferimento avente il contenuto di cui all'art. 586 cpc (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 g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 3 n. 11 c.p.c.;

L) 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;

M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione ai condividenti della somma ricavata, da trasmettere al g.i. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

N) provvedere al pagamento delle singole quote ai condividenti dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Rinvia la causa all'udienza del **12.12.2019 alle ore 10.30.**

Manda la cancelleria di avvisare il delegato dell'incarico conferitogli.

Si comunichi alle parti



Si inserisca a verbale, a cura della cancelleria, copia del presente provvedimento redatto in copia telematica, ai fini della continuità del verbale cartaceo.

Genova, 09/05/2019

Il giudice
dott. Pasquale Grasso

