



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI GENOVA

in persona del dottor Pasquale Grasso in funzione di giudice unico ha pronunciato
la seguente

ORDINANZA

nella causa civile iscritta al n.6343 del ruolo generale degli affari contenziosi
dell'anno 2017 e vertente tra

[REDACTED]

[REDACTED]

- attori -

e

[REDACTED]

- convenuto -

* * * * *

Vista la sentenza parziale pronunciata in data 28.5.2019;

visti gli artt.279 comma III e 280c.p.c.;

rilevato che è stata accertata la non comoda divisibilità del compendio
immobiliare oggetto della domanda di divisione secondo le quote di proprietà
delle parti;

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 debba disporsi la vendita del compendio immobiliare 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 art. 788, c. 4 e 591 bis cpc

PQM

Visti gli artt 788 e 591 bis cpc

- dispone la vendita, in un unico lotto, del seguente compendio immobiliare

- Appartamento ad uso abitazione in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano primo, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 6, Categoria Catastale A/7;
- Locale ad uso box in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 3, Categoria Catastale C/6;
- Locale ad uso box in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 4, Categoria Catastale C/6;
- Locale ad uso cantina in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 5, Categoria Catastale C/2;
- Terreno sito in Comune di Mignanego, censito a Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 212;
- Terreno sito in Comune di Mignanego, censito a Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 216;

il tutto comprensivo anche di ogni accessione, pertinenza, azione, ragione con le comunioni e servitù apparenti o non apparenti esistenti; beni meglio descritti (quanto a confini, titoli di provenienza, dimensioni, conformità urbanistica etc) nell'elaborato peritale a firma del geom. Lorenzo Cicala, in atti di causa;

- vista la relazione del geom. Cicala determina

il valore del predetto compendio, oggetto di vendita, in € **147.000,00**.

- **delega** al compimento delle operazioni di vendita l'avv. **Laura Drakulic**, noto all'Ufficio, e assegna alla predetta, 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).

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.entitribunali.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 potrà essere richiesta a tal fine su supporto informatico al CTU geom. Cicala);

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 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 integrazione del fondo spese per ulteriori € 1.000,00, 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 **23.4.2020 alle ore 10.45** per la verifica degli esiti del procedimento di vendita.

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

Si comunichi alle parti

Genova, 28.5.2019

Il giudice
dott. Pasquale Grasso