



**TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice dott.ssa Lara Ghermandi,  
nella causa civile iscritta al n. r.g. **3091/2021**,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/01/2022,  
esaminato l'elaborato peritale depositato dal CTU Arch. Matteo Masotto in data 05 maggio 2022;  
osservato che alla luce di quanto ivi indicato il compendio immobiliare non risulta comodamente  
divisibile e che pertanto il CTU non ha formulato ipotesi di progetto divisionale;  
preso atto che all'udienza del 19 maggio 2022 le parti hanno concordemente richiesto che sia  
disposta la vendita delegata del compendio;  
ritenuto che ai fini dello scioglimento della comunione di che trattasi debba disporsi in tal senso

**P.Q.M.**

DISPONE la vendita del compendio immobiliare oggetto di causa, sito in Legnago (VR), fraz. San  
Pietro, via Verona 84, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) come segue:

- foglio 22, mappale 80 sub 1;
- foglio 22, mappale 80 sub 2;

nonché al catasto Terreni del Comune di Legnago (VR)

- foglio 22, mappale 80;

come meglio identificato negli elaborati peritali in atti (v: anche consulenza tecnica d'Ufficio  
disposta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 700/17 RG)

AL PREZZO BASE DI € 107.000,00

AUMENTO MINIMO € 250,00

**DELEGA**

per le operazioni di vendita il Notaio dott.ssa **Rosalia Russo** 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;

**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 parte attrice; 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;

## 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 60 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 Banca individuata dal Notaio delegato;
- 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 dividendi;
  - 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. 3091/2021 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 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, 19/05/2022

Il Giudice  
dott.ssa Lara Ghermandi



**TRIBUNALE DI VERONA**

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **3091/2021**

Oggi **21 marzo 2024**, alle ore 10,20 innanzi alla dott.ssa Paola Salmaso, sono

comparsi:

Per l'intervenuta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

È presente il Custode giudiziario Avv. Elena Sancassani

Presenti ai fini della pratica forense le dott.sse [REDACTED]

[REDACTED]

È altresì presente ai fini del tirocinio ex d.l. 69/2013 la dott.ssa [REDACTED]

Il Giudice

L'avv. Botter dichiara che l'esecutata non ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo.

Il Giudice, preso atto, manda al professionista delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Fissa per verifica l'udienza del 10.10.2024 ore 10,00.

IL GIUDICE

*dott.ssa Paola Salmaso*



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
**DECRETO**

Il Giudice dott.ssa **Lara Ghermandi**,

letta l'istanza depositata dal Notaio delegato in data 13.12.2022,

ritenuto che, a fronte di quanto esposto, la soluzione più adeguata risulta quella della sostituzione della pubblicazione dell'avviso su rivista cartacea con la pubblicazione dell'avviso sul portale informatico Asteannunci.it gestito da Edicom Srl, trattandosi della soluzione che consente di dare corso alle operazioni di vendita in data 07.02.2022, come indicato nell'avviso d'asta, assicurando nel contempo il rispetto del termine di pubblicazione di 45 giorni prima della data fissata per la vendita

**P.Q.M.**

Dispone che la pubblicazione sulla rivista cartacea sia sostituita dalla pubblicazione sul portale informatico Asteannunci.it gestito da Edicom Srl;

Dispone altresì che la medesima modalità di pubblicazione venga adottata anche per eventuali futuri esperimenti di vendita in ipotesi di diserzione.

Si comunichi.

Verona, 15 dicembre 2022

Il giudice

Dott.ssa Lara Ghermandi



**TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice dott.ssa Lara Ghermandi,  
nella causa civile iscritta al n. r.g. **3091/2021**,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 09/02/2023,  
viste le istanze del notaio delegato depositate in data 13.12.2022 e 16.01.2023 ed i decreti adottati al riguardo dalla scrivente in data 15.12.2022 e 02.02.2023;  
visto il verbale dell'udienza del 09 febbraio 2023;  
ritenuto, quanto alla prosecuzione delle operazioni di vendita e agli adempimenti pubblicitari, tenuto conto anche delle richieste delle parti, di disporre, anche a parziale modifica dell'ordinanza di delega del 19.05.2022, comunque nel rispetto dei termini già previsti nell'ordinanza di delega:  
- la pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet del Ministero della Giustizia, nell'area "portale delle vendite pubbliche" – ex art. 490 c.p.c.;  
- la pubblicazione, a cura di Edicom Srl sulla Rivista Aste Giudiziarie (con fotografia), e sul portale collegato Asteannunci.it, con la precisazione che sul sito internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio;  
Sono altresì autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura.  
Con la precisazione ulteriore che, a mente dell'art. 572 c.c., l'indicazione del prezzo offerto, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

**P.Q.M.**

Dispone la parziale modifica dell'ordinanza di delega del 19.05.2022 nei termini di cui in parte motiva, mandando al Notaio delegato per le operazioni di vendita.

Rinvia la causa, per verifica sull'avvenuta vendita, all'udienza del **19.10.2023 ore 11,30**.

Si comunichi anche al Notaio delegato.

Verona, 05/04/2023

Il Giudice  
dott.ssa Lara Ghermandi

## AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA

Nella procedura divisionale n. **3091/2021 R.E.**, promossa, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. **700/2017 R.G.E.**, da

  
nei confronti di  


Giudice della divisione: dott.ssa Paola Salmaso (già dott.ssa Lara Ghermandi)

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Salmaso

Professionista delegato nella divisione: dott.ssa Rosalia RUSSO notaio, delega del 19/05/2022

Il sottoscritto Professionista delegato,

### **premessso**

- che il Giudice Istruttore, nell'ordinanza di delega alla vendita del 19/05/2022, non disponeva per il caso di mancata vendita del Lotto Unico in sede di prima asta, né statuiva in ordine ad eventuali futuri ribassi di prezzo per gli eventuali successivi esperimenti di vendita;
- che il precedente G.I. in data 15.12.2022, su istanza del sottoscritto Notaio, aveva modificato l'ordinanza di vendita/delega in alcune parti (modalità di pubblicità), precisando che tali modifiche fossero a valere anche per "eventuali futuri esperimenti di vendita in ipotesi di diserzione";
- che l'ordinanza di delega dispone che, per quanto in essa non previsto, si faccia riferimento alle vigenti norme di legge (p. 4, ultimo punto);
- che il primo esperimento di vendita, celebratosi il 05.11.2024, è andato deserto (**doc. 1**);
- che l'udienza per la verifica dell'esito delle vendite è stata già differita e fissata al 17.04.2025 e che pertanto, prima di tale data, vi sono i tempi per la celebrazione di un ulteriore esperimento di vendita;
- che il ribasso tra un esperimento e l'altro, in caso di diserzione, è normalmente fissato al 25% rispetto al prezzo base dell'esperimento precedente ex art. 591 comma 2 c.p.c.;
- che normalmente le deleghe prevedono l'effettuazione di almeno tre cicli di vendita;



Visti l'art. 791 bis comma 3° c.p.c. e l'art. 591 comma 2 c.p.c.

**CHIEDE**

che il Giudice Istruttore, se ritenuto opportuno, voglia autorizzare il Notaio delegato a proseguire nelle operazioni di vendita del Lotto Unico, al nuovo

**Prezzo base di Euro 80.250,00 - Offerte in aumento Euro 250,00 - Offerta minima 60.200,00.**

Ferme restando le altre condizioni di cui alla suddetta ordinanza di delega e successive modifiche/integrazioni.

Verona, 6 novembre 2024

Allegati:

- 1) Verbale di apertura delle buste dell'esperimento del 05.11.2024;
- 2) Minuta provvedimento di prosecuzione delle delega in formato .rtf.

Con osservanza.

Il Notaio Delegato

Rosalia Russo

