

AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA
RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.

Nella procedura esecutiva immobiliare **142/2025 R.E.**, promossa da
BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Salmaso
Notaio delegato: Dott. Andrea Fantin - Delega n. 40/2026
Esperto stimatore: Arch. Michelazzi Monica
Custode: Avv. Bulgarelli Marco

Io sottoscritto Notaio,

PREMESSO

- che in data 18 marzo 2026 sono stata delegato alla vendita dei beni pignorati, siti in **Cerea (VR)**, Via Frescadella, in **Unico Lotto** costituito dalla **piena proprietà** di un'**unità artigianale** con locali accessori e **area cortiliva di pertinenza esclusiva** di 960 mq (Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 44: m.n. 303 sub 6 - Via Giorgio Vasari n. 12 - p. T - cat.C/2 - cl. 4 - 554 mq. - R.C.Euro 915,57);

- che dalla verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti è emerso quanto segue:

a) il pignoramento è stato notificato e trascritto da BUONCONSIGLIO 4 SRL (cessionario di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO- SOC. COOP.) nei confronti di [REDACTED], [REDACTED], in quanto debitrice in virtù di mutuo fondiario rep. 26101 notaio Salvatore Lorenzo del 16.2.2017 dalla stessa stipulato con CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO- SOC. COOP. nonché unica erede di [REDACTED], allora proprietario e terzo datore di ipoteca sui beni qui pignorati (iscritta in data 21 febbraio 2017 i nn. 6554 R.G. e 1013 R.P.);

b) i beni qui pignorati e oggetto di iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente sono pervenuti a [REDACTED], per successione apertasi il 3 marzo 2019 di [REDACTED] giusto testamento olografo del 17/11/2016 pubblicato il 20/03/2019 dal notaio dott. Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR) Rep. 90961 Racc. 16547, registrato il 28 marzo 2019 serie 1T, numero 0 01105 Ufficio DPVR UT Legnago, cui ha fatto seguito accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 29/05/2019 Rep. 91203 Racc. 16670 notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR), trascritta in data 03 giugno 2019 ai nn. R.G. 21932 e R.P. 14973 (senza indicazione di beni) nonché successivamente in data 27 febbraio 2026 ai nn. 7111 R.G. e 5156 R.P. (con indicazione dei beni qui pignorati);

c) risulta trascritto in data 6 luglio 2021 ai nn. 30271 R.G. e 21808 R.P. certificato di denunciata successione del 05/07/2021 n. rep. 304944/88888/21 annotato di rettifica di certificato di denunciata successione del 19/02/2024 n. rep. 65389/88888/24 trascritto in data 21 febbraio 2024 ai nn. 6864 R.G. e 5161 R.P.

Né il certificato di denunciata successione trascritto in data 6 luglio 2021 ai nn. 30271 R.G. e 21808 R.P né quello trascritto in data 21 febbraio 2024 ai nn. 6864 R.G. 5161 R.P., in rettifica del precedente, indicano tra i beni caduti in successione quelli qui pignorati e oggetto di vendita.

OSSERVO



- che, stando alla lettera dell'art. 48 *T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazione*, D. Lgs. 346/1990, vigente fino al 31 dicembre 2026 e che verrà sostituito dal nuovo art. 130 *T.U. delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti*, D. Lgs. 123/2025, il divieto ivi previsto a carico dei pubblici ufficiali (*con esclusione dei giudici e degli arbitri, non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte*), in difetto della prova di presentazione della dichiarazione di successione (o dell'intervenuto accertamento d'ufficio o della dichiarazione dell'interessato che non vi era obbligo di presentazione), **non riguarda i giudici e gli arbitri**, cui invece si applicherebbe un mero obbligo di comunicazione (comma 2 alinea: *"I giudici e gli arbitri devono comunicare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente, entro quindici giorni, le notizie relative a trasferimenti per causa di morte apprese in base agli atti del processo"*);

- che, pertanto, non sembra sussistere un divieto per la vendita in sede di espropriazione forzata e a mezzo di decreto di trasferimento di beni per i quali non sia stata presentata la denuncia di successione;

- che, visto il decorso dei 5 anni dall'apertura della successione, si è, altresì, estinto il privilegio dello Stato previsto dall'art. 41 D. Lgs 346/1990;

- che resta (e solo secondo una certa interpretazione non pacifica) il divieto ai notai e ai pubblici ufficiali di una successiva rivendita in difetto della presentazione della predetta dichiarazione di successione.

Tutto ciò premesso,

CHIEDO

al Giudice dell'Esecuzione di essere autorizzato a proseguire nelle operazioni di vendita inserendo la predetta informazione/avvertenza in avviso: *"I beni risultano pervenuti all'attuale proprietaria per successione apertasi il 3 marzo 2019 giusto testamento olografo del 17/11/2016 pubblicato in data 20/03/2019 dal notaio dott. Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR) Rep. 90961 Racc. 16547, registrato in data 28/03/2019, serie 1T, numero 0 01105 Ufficio DPVR UT Legnago, cui ha fatto seguito accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 29/05/2019 Rep. 91203 Racc. 16670 notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR) trascritta in data 03/06/2019 R.G. 21932 e R.P. 14973 e successivamente in data 27/02/2026 ai nn. 7111 R.G. e 5156 R.P.*

Si precisa che né il certificato di denunciata successione trascritto in data 6 luglio 2021 ai nn. 30271 R.G. e 21808 R.P né quello trascritto in data 21 febbraio 2024 ai nn. 6864 R.G. 5161 R.P., in rettifica del precedente, indicano tra i beni caduti in successione quelli qui pignorati e oggetto di vendita, con conseguente possibile obbligo in caso di rivendita di dover procedere ad una successione integrativa e/o sostitutiva per gli immobili oggetto di vendita" o di disporre gli eventuali diversi provvedimenti che ritenga opportuni.

Con osservanza

Verona, 9 giugno 2026

Il Notaio delegato
Dott. Andrea Fantin

