



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il giudice dr. Massimo Coltro

letti gli atti ed i documenti di causa ed a scioglimento della  
decisione riservata che precede, premesso che:

- Banca Veronese Credito Cooperativo di Concemarise s.c. a r.l.  
ha promosso esecuzione forzata contro [REDACTED] e [REDACTED] pignorando la quota di 1/3 per ciascuno di un immobile in comune di Zevio;
- è stato introdotto il giudizio divisionale;
- non risulta contestazione (e cfr l'integrazione peritale) e comunque è evidente che il compendio pignorato pro quota non sia comodamente divisibile anche per le chiare risultanze peritali, di talché vi è ora la necessità di alienare l'intero bene e, una volta dedotte le spese per addivenire alla vendita, la quota andrà devoluta alla procedura e la restante parte alla parte comproprietaria non eseguita;
- è stata disposta la perizia di stima con la relativa integrazione in questa fase;
- sussiste l'opportunità di delegare un Notaio al compimento delle operazioni di vendita all'incanto dei beni in conformità al disposto di cui all'art. 786 cod. proc. civ.

dispone lo scioglimento della comunione

delega

il Notaio Curzel, noto all'Ufficio, per le operazioni di vendita dei beni di cui viene chiesta la divisione o per l'eventuale assegnazione:

prezzo base di €. 240.000 dell'intero compendio con rilancio minimo in ipotesi di gara di €, 2.500.

determina

in €. 2.500 oltre accessori (se dovuti), il fondo spese da corrispondersi al Notaio delegato dall'attore a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi

fissa termine

di 120 giorni dalla comunicazione per la pubblicazione del primo avviso di vendita

dispone

che il Notaio verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenze ex art. 498 cod. proc. civ.;

che il Notaio dia avviso ai creditori e alle parti in causa della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che le offerte siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Notaio, con l'avvertenza che, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., sono valide le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo indicato nell'ordinanza;

depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione ed il saldo prezzo siano effettuati mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della causa;

che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Notaio delegato depositi, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo sul conto corrente appositamente aperto e vincolato all'ordine del Giudice e/o del Notaio delegato disgiuntamente presso BNL - agenzia 1 - Tribunale di Verona o altro istituto bancario indicato dal G.I.;

che dopo ogni ciclo di vendita infruttuoso il Notaio delegato ribasserà il prezzo sino al quarto, secondo le modalità e nei tempi indicati dall'art. 590 cod. proc. civ.;

che nel caso di istanza di sospensione della vendita (ove ammissibile), il Notaio ne riferisca immediatamente al Giudice;

che nel caso di vendita il Notaio delegato trasmetta il fascicolo entro 90 giorni dal decreto di trasferimento;

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione, il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice.

#### condizioni della vendita

nell'avviso di vendita sarà specificato quanto alla vendita senza incanto

chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita;

che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dall'aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; in tal caso il Notaio rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti e all'esito verrà fissata la vendita senza incanto;

che l'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica 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 il giorno fissato 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. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo 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 al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della causa, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto 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 rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il Notaio delegato e presso il sito del Tribunale;

che in caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'art. 573 cod. proc. civ. e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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 ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### Pubblicità legale

della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: affissione dell'avviso di vendita, a cura del Notaio delegato, per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena a cura del Notaio. Il Notaio dovrà curare ulteriori forme di pubblicità della vendita anche sulla Rivista delle Aste Giudiziarie (con fotografia) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Il tutto con l'indicazione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome ed il numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio con esclusione del nome e del cognome del debitore).

L'avviso di vendita va pubblicato in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della causa;
- nome e cognome del Giudice istruttore e del Notaio delegato;
- nome e cognome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;

- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio etc.);
- comune e indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno etc.);
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino etc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- orario di apertura delle buste.

Il Notaio è autorizzato a curare ulteriori forme di pubblicità.

M

Il Giudice delega altresì

Il medesimo Notaio per gli adempimenti successivi alla vendita e in particolare:

predisporre entro trenta giorni dal versamento del prezzo il decreto di trasferimento, nonché dopo la firma del Giudice, ad effettuare le modalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento

dispone

La comparizione delle parti avanzi a se per l'udienza del 25  
maggio 2017 ad ore 9 con riserva di differimento nell'ipotesi in  
cui le operazioni delegate non fossero ancora concluse

nomina

l'avv. Ottaviani nelle funzioni di custode dell'intero  
compendio.

Si comunichi alle parti, al custode, al delegato il quale  
provvederà a ritirare i fascicoli di parte e potrà liberamente  
visionare gli atti della procedura esecutiva n. 761/2014 dal  
quale trae origine il presente giudizio di divisione.

Verona li 26 gennaio 2017

Il Giudice

Dr. Massimo Coltro

