

Avv. Vittorio Casara
 Via Adigetto n.21
 37122 Verona
 Tel. 045.8015095 - Fax 045.8034556
 avvittoriocasara@ordineavvocativrpec.it

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

RICORSO / ISTANZA EX ART. 747 E 783 C.P.C.

**PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE E DELL'ULTERIORE
 ATTIVITA' NECESSARIA ALLA LIQUIDAZIONE**

Nel procedimento rubricato n.7699/2021 R.V.G.

PREMESSO CHE:

- Lo scrivente Avv. Vittorio Casara veniva nominato dall'Onorevole Giudice Dott. Francesco Bartolotti Curatore dell'Eredità Giacente del defunto Sig. [REDACTED] e svolgeva tutte le attività di prodromiche per lo svolgimento dell'incarico (pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, redazione inventario, ecc...);
- Il Sig. [REDACTED] risultava essere proprietario del 50% dell'unità immobiliare sita a Cerea (VR) in Via Gran Sasso n.46 unitamente alla moglie Sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'altro 50% e, detto immobile, ipotecato dalla [REDACTED], risulta attualmente oggetto di vendita all'asta in seguito alla [REDACTED] ed intentata dalla società creditrice [REDACTED] (che agisce quale procuratrice di [REDACTED]) con Delegato alla vendita il Notaio Giampaolo Mondardini dell'associazione Notarile Nov@ di Verona (DOC.1);
- Il Sig. [REDACTED] risultava essere altresì proprietario del 100% dell'unità immobiliare sita a Massa (MS) in Via Filippo Turati n.6 costituita da un appartamento al piano secondo con cantina di pertinenza al piano interrato e posto auto scoperto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Natascia Fabbro qui allegata (DOC.2) giurata avanti al Notaio Chiliberti (DOC.3) dalla quale si evince che il cespite immobiliare, pur completamente da ristrutturare, ha attualmente un valore di **€116.000,00**;
- La suddetta perizia giurata di stima era stata previamente autorizzata dal Giudice Dott. Francesco Bartolotti in data 02.08.2022 a seguito di istanza presentata dallo scrivente Curatore in data 26.07.2022 (DOC.4) ed il bene immobile periziato era già stato anche oggetto di inventario da parte del Cancelliere del Tribunale di Massa Dott. Massimo Calcagnile accluso

Avv. Vittorio Casara
Via Adigetto n.21
37122 Verona
Tel. 045.8015095 - Fax 045.8034556
avvittoriocasara@ordineavvocativrpec.it

all'inventario del Cancelliere del Tribunale di Verona Mariarene Armenio (si veda il Repert. 2989/2022 depositato nel fascicolo telematico della procedura);

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Considerata la notevole appetibilità del cespite immobiliare - e quindi tenuto conto della molto probabile possibilità di vendita ad un prezzo più alto di quello indicato in perizia - lo scrivente riterrrebbe necessario affidare la vendita dell'immobile sito a Massa tramite gara competitiva da svolgersi tramite un Notaio all'uopo delegato alle operazioni di vendite (similmente a quanto accade per i bene sottoposti a pignoramento) così da poter ottenere tramite la gara un maggior risultato economico in vista della ripartizione del ricavato ai vari creditori che sarebbero così meglio soddisfatti;
- Tale forma di vendita mediante gara garantirebbe inoltre una maggiore trasparenza nella pubblicità a livello nazionale (che verrebbe compiuta direttamente dal Notaio delegato secondo le modalità telematiche / cartacee sui portali) ed una maggiore celerità nella procedura di vendita consentendo altresì di risparmiare i costi di mediazione dovuti alle agenzie immobiliari a cui affidare l'incarico di vendita;
- Per evidente economia processuale, lo scrivente Curatore dell'Eredità Giacente ritiene più che mai opportuno rivolgersi ed affidare l'incarico al medesimo Notaio Giampaolo Mondardini - già delegato anche alla vendita dell'altro cespite in comproprietà con la moglie da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Salmaso come da Provvedimento sopra allegato (SI VEDA IL DOC.1) - che è già in possesso di tutta la documentazione relativa al de cuius Sig. [REDACTED] in ragione della suddetta procedura esecutiva e che si è già detto disponibile alla vendita del bene immobile sito a Massa (MS) in Via Filippo Turati n.6 mediante asta competitiva (affinché si possa ottenere il

Avv. Vittorio Casara
Via Adigetto n.21
37122 Verona
Tel. 045.8015095 - Fax 045.8034556
avvvittoriocasara@ordineavvocativrpec.it

maggior ricavato nell'interesse dei creditori) nonché a tutti gli ulteriori
incombenti previsti per legge ivi compresa la denuncia di successione;

- [REDACTED]
- Sussistono pertanto le ragioni di necessità ed utilità evidente ex art. 783 c.p.c.
ulteriormente riconducibili anche all'acquisizione delle disponibilità finanziarie
per saldare i numerosi debiti ereditari e poi chiudere celermente la procedura di
curatela;
- Risulta pertanto opportuno che lo scrivente Curatore venga autorizzato alla
vendita del cespite immobiliare sito in Massa (MS) con le suddette modalità
competitive qualora anche il Collegio ne ravvisi i presupposti e/o l'opportunità,
con prezzo minimo di vendita pari a quello indicato nella perizia giurata di
stima del Geom. Natascia Fabbro (ossia €116.000,00) e con aumenti / rialzi
ulteriori variabili da €3.000,00 ad €5.000,00 secondo il prudente
apprezzamento dei Giudici componenti il Collegio;
- I costi dell'atto notarile di vendita rimarranno in capo all'aggiudicatario con
l'ulteriore vantaggio economico per la procedura della Curatela dell'Eredità
Giacente avendo cura il Delegato Notaio Mondardini Giampaolo di specificare
ed inserire nell'avviso di vendita dell'asta dette circostanze peculiari per
renderle note e conosciute ai terzi interessati all'acquisto;
- Il prezzo ricavato dalla vendita verrà poi versato nel conto corrente bancario
intestato all'Eredità Giacente aperto presso MPS (Monte dei Paschi di Siena)
con il seguente IBAN: IT97R0103011700000002530884;
- Inoltre, in seguito alla vendita del bene immobile di Massa (MS) tramite il
Notaio Giampaolo Mondardini – [REDACTED]
[REDACTED] – si ritiene
opportuno procedere anche alla fase di liquidazione;
- Lo stesso Notaio Giampaolo Mondardini si occuperà di tale fase liquidatoria
con contestuale progetto di pagamento debiti ereditari consentendo di poter

Avv. Vittorio Casara
Via Adigetto n.21
37122 Verona
Tel. 045.8015095 - Fax 045.8034556
avvvittoriocasara@ordineavvocativrpec.it

e fa istanza all'Onorevole Ill.mo Collegio del Tribunale di Verona affinché
Voglia ex art. 733, 734, 747, 748 e 783 c.p.c.:

- 1) **Autorizzare** lo scrivente Curatore dell'Eredità Giacente del defunto [REDACTED] a tutto quanto richiesto nella parte motiva della presente istanza / ricorso e, quindi alla vendita dell'intera unità immobiliare (abitazione, cantina e posto auto scoperto) sita in Massa (MS) alla Via Filippo Turati n. 6 – come meglio descritta ed identificata nella perizia giurata di stima redatta dal Geom. Natascia Fabbro ivi allegata che deve intendersi parte integrante - in unico lotto al prezzo base minimo di €116.000,00;
- 2) **Autorizzare** lo scrivente Curatore dell'Eredità Giacente del defunto [REDACTED] a che la vendita del suddetto compendio immobiliare meglio descritta ed identificata nella perizia giurata di stima redatta dal Geom. Natascia Fabbro ivi allegata sia effettuata per le ragioni dedotte nella parte motiva del presente ricorso dal Notaio Giampaolo Mondardini – facente parte dell'associazione notarile Nov@ di Verona – mediante vendita competitiva (con apposita gara/asta e con rialzi in aumento da determinarsi da €3.000,00 ad €5.000,00 secondo il prudente apprezzamento del Collegio) e tutta l'ulteriore attività prodromica e successiva autorizzando lo scrivente Curatore a trasferire l'unità immobiliare all'aggiudicatario e a sottoscrivere l'atto notarile di vendita / trasferimento (con colui che diverrà aggiudicatario definitivo) avanti al Notaio rogante con la riscossione del prezzo di vendita che sarà poi versato sul conto corrente intestato alla Curatela dell'Eredità Giacente di [REDACTED] al seguente IBAN: IT97R0103011700000002530884 (Banca Monte dei Paschi di Siena);
- 3) **Autorizzare** lo scrivente Curatore dell'Eredità Giacente del defunto [REDACTED] ad incaricare il Notaio Mondardini Giampaolo – facente parte dell'associazione notarile Nov@ di Verona - di svolgere la dichiarazione di successione e tutti gli incumbenti della fase liquidatoria con contestuale progetto di pagamento dei debiti ereditari della Curatela con anche l'autorizzazione al pagamento delle spese necessarie per le

Avv. Vittorio Casara
Via Adigetto n.21
37122 Verona
Tel. 045.8015095 - Fax 045.8034556
avvittoriocasara@ordineavvocativrpec.it

operazioni di vendita (pubblicità, eventuali copie autentiche, ecc...) e la richiesta di nomina di un professionista per l'esecuzione della certificazione energetica (APE) con contestale richiesta di fondo spese alla parte ricorrente Sig.ra [REDACTED] per il pagamento dei suddetti costi.

In via istruttoria:

Si producono allegando alla presente istanza n.6 documenti indicati in narrativa.

Con osservanza

Verona, lì 24.07.2023

Avv. Vittorio Casara

Firmato Da: CASARA VITTORIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 111277f0c57ca61af74ad26b5909fc67



N.R. V.G. 7699/2021 Sub ___



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
Prima Sezione Civile



Il Tribunale di Verona, riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:



Dott.ssa Antonella Guerra



Presidente

Dott.ssa Silvia Rizzuto

Giudice rel. ed est.

Dott.ssa Claudia Dal Martello

Giudice

nel procedimento ex art. 747 c.c. promosso da

VITTORIO - CURATORE CASARA, quale curatore dell'eredità giacente di [REDACTED]

[REDACTED]

Letto il ricorso depositato;

rilevato che il curatore ha chiesto di essere autorizzato alla vendita dell'intera proprietà dell'immobile meglio descritto nel ricorso, che la vendita venga effettuata tramite gara competitiva dal Notaio dott. Morandini (già delegato alla vendita forzata di altro immobile in comproprietà del de cuius); che il Notaio indicato venga anche incaricato di svolgere la dichiarazione di successione e tutti gli incombeni della fase liquidatoria;

ritenuta l'istanza meritevole di accoglimento, tenuto conto della garanzia, in termini di pubblicità e trasparenza, che dà la vendita competitiva

visto il parere del P.M., che nulla ha opposto;

visto l'art. 747 c.p.c.



P. Q. M.



autorizza le operazioni di cui al ricorso da intendersi qui integralmente richiamate e





trascritte, sotto la personale responsabilità dell'istante.

Concede l'efficacia immediata.

Così deciso in Verona, nella camera di consiglio in data 30.8.2023

Il GIUDICE EST.

Dott.ssa Silvia Rizzuto



IL PRESIDENTE

Dott.ssa Antonella Guerra



Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 196 octies e 196 undecies, comma 2 delle disp. att.

c.p.c., il sottoscritto Avv. Vittorio Casara in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente del defunto Sig. [REDACTED]

[REDACTED], attesto che le presenti copie informatiche del **Ricorso/Istanza ex art. 747 e 783 c.p.c. per la vendita di bene immobile e dell'ulteriore attività necessaria alla liquidazione datato 24.07.2023** e del pedissequo

Decreto di accoglimento n. cronol. 9750/2023 del 03/09/2023 emesso dal Tribunale di Verona Prima

Sezione Civile riunito in camera di consiglio presieduta dalla Dott.ssa Antonella Guerra in data 30/08/2023

sono conformi ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico radicato avanti al Tribunale di Verona

– Volontaria Giurisdizione, assegnato al Giudice Tutelare dott.ssa Silvia Rizzuto e rubricato al n.7699/2021-2

R.G.V.G. dal quale sono stati estratti.

Verona 06.09.2023