

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

Nella procedura esecutiva immobiliare **91/2023 R.E. cui è riunita la n. 99/2025 R.E.**, promossa da

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - S.C.P.A.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Salmaso
Notaio delegato: Dott. Andrea Fantin - Delega n. 183/2025
Esperto stimatore: Ing. Picchio Monica
Custode: Avv. Bulgarelli Luca

Io sottoscritto Notaio,

PREMESSO

– che in data 9 novembre 2025 sono stato delegato alla vendita dei beni pignorati in Lotto Unico al prezzo di **Euro 331.600,00**;

– che a seguito della verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti in data 5 febbraio 2026 ho depositato ricorso ex art. 591 ter c.p.c. evidenziando che:

- il Lotto Unico da porsi in vendita è costituito da un appartamento con cantina e autorimessa, in Verona (VR), Via Dino Buzzati n° 14, nel complesso residenziale denominato Corte Bentivoglio, realizzato in regime di **edilizia convenzionata in area P.E.E.P.** (in virtù di Convenzione Edilizia ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (P.E.E.P.), in data 28 luglio 2011 n. 107.249 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 11 agosto 2011 ai nn. 32307 RG e 20051 RP, e in virtù di Convenzione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in data 4 aprile 2013 n. 108.760 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 9 aprile 2013 ai nn. 12600 RG e n. 8272 RP.);
- la Convenzione Edilizia, stipulata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (in data 28 luglio 2011), ha durata ventennale e prescrive divieti (di rivendita nei 10 anni dalla prima cessione salvo autorizzazione del Comune) e vincoli sia soggettivi che oggettivi (requisiti soggettivi degli acquirenti e determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione);
- pur essendo l'elaborato peritale dettagliato sul punto, quanto riferito dal Comune e documentato nell'elaborato peritale non sembrava in linea con l'interpretazione prevalente in merito al regime giuridico da riservare alla vendita di immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata in sede di espropriazione forzata (sembrando richiesta un'istanza di parte eseguita per l'autorizzazione alla vendita);

- che in data 10 marzo 2026 questo Giudice *“rilevato che dalla documentazione in atti in effetti non è chiaro se vi siano state forme indirette di agevolazione economica alla realizzazione del complesso, rientranti nel finanziamento con risorse pubbliche di cui all'art. 1, comma 376, della legge di Bilancio 2021; rilevato che è possibile interpretare i termini “finanziamento e agevolazione” in senso ampio ricomprendendo anche la semplice cessione di aree in forma gratuita o comunque a prezzi vantaggiosi o a mezzo di mera riduzione del contributo urbanistico dovuto per ottenere la concessione edilizia; ritenuto, anche al fine di garantire la stabilità della vendita, in osservanza delle disposizioni sopra richiamate di dover sospendere la vendita in corso e fissare udienza perché il creditore procedente provveda all'invio di formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti, della pendenza della presente procedura esecutiva al fine di consentire a detti enti di intervenire nella procedura; ritenuto opportuno, ai fini delle determinazioni che le indicate Amministrazioni Pubbliche vorranno*

assumere, che il creditore procedente alleggi alla comunicazione agli enti di cui sopra copia del pignoramento, del presente provvedimento, dell'ordinanza di vendita e della perizia;" **ha sospeso le operazioni di vendita**, ha fissato la comparizione delle parti e degli enti interessati **l'udienza del 10 giugno 2026** "assegnando: termine di giorni 30 al creditore procedente per comunicare agli enti competenti la pendenza del procedimento allegando alla comunicazione, oltre all'atto di pignoramento e al presente provvedimento, anche i documenti di cui in motivazione";

- che in data 9 aprile 2026 e poi, successivamente, in data 9 giugno 2026 (nel formato eml come richiesto dal Giudice) il creditore procedente ha depositato la comunicazione a mezzo pec al Comune di Verona della pendenza del procedimento esecutivo in corso e dell'udienza fissata per il 10 giugno 2026;

- che all'udienza del 10 giugno 2026, su istanza del creditore procedente MARTE SPV SRL quale mandataria di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (cessionaria di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - S.C.P.A.), questo Giudice, ha mandato al sottoscritto per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Ciò premesso,

OSSERVO CHE

- l'elaborato peritale in atti, che verrà pubblicato con l'avviso di vendita, dà atto della comunicazione del Comune in merito alla sussistenza della convenzione, del divieto di rivendita nei 10 anni (salva autorizzazione), dei vincoli da essa derivanti, in particolare dei requisiti soggettivi e del prezzo massimo di cessione;

- non è chiaro (o potrebbe comunque non essere chiaro pubblicando l'elaborato peritale in atti) se **la vendita in sede esecutiva forzata e le cui operazioni mi sono state delegate sia sottratta o meno a tali vincoli, ferma la possibilità per l'acquirente del successivo svincolo dalla convenzione originaria versando il corrispettivo quantificato dal Comune (alla data del 4 luglio 2025) in Euro 7.045,74 - oltre spese notarili.**

Ciò premesso ed osservato,

CHIEDO

a questo Giudice di volermi espressamente autorizzare a:

- porre in vendita in questa sede i beni pignorati, **indipendentemente dalla sussistenza di particolari requisiti soggettivi in capo agli interessati all'acquisto e dal vincolo del prezzo massimo di cessione** (N.B. più precisamente senza tenere conto di tutti i vincoli previsti dalla Convenzione stipulata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 in data 28 luglio 2011 per le cessioni successive alla prima, **precisandosi tuttavia che nelle risposte del Comune di Verona in data 4 luglio e 13 ottobre 2025, richiamate nell'elaborato peritale in atti - pagg. 44 e 46, il Comune ha precisato che "trattandosi di esecuzione immobiliare e non di procedura fallimentare devono essere rispettati tutti gli obblighi e vincoli derivanti dalla Convenzione"**);

- dare, in ogni caso, avvertenza in avviso di vendita del particolare statuto del bene per le rivendite successive ed, in particolare, anche della possibilità per l'acquirente di svincolo dalla convenzione originaria (con la conseguente rimozione dei vincoli) versando il corrispettivo quantificato dal Comune alla data del 4 luglio 2025 in Euro 7.045,74 - oltre spese notarili.

Con Osservanza.

Verona 4 agosto 2026

Il notaio delegato
Dott. Andrea Fantin