



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.I. dott. Francesco Fontana

### DIVISIONE GIUDIZIALE N. 1467/2024 RG

Custodi Giudiziari Avv.ti Elena De Iuliis Tel 045/8000683 mail:  
elenadeiuliis@legalivr.it e Lorenza Sboarina Tel. 045/8445567 mail:  
sboarina@maccarroneco.it



### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le sottoscritte Avv. Elena De Iuliis e Avv. Lorenza Sboarina delegate ex art. 591 bis c.p.c. dall'allora Giudice della divisione giudiziale dott. Attilio Burti,

### AVVISANO CHE

**il giorno 28 gennaio 2026 alle ore 10:00** presso VG – Soluzione Aste, Piazza Zara n° 7/C, Verona, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

### BENI IMMOBILI

#### LOTTO UNO

In Comune di **Isola della Scala (VR)**, Via Cercomano n°15, piena proprietà della quota di 1/1 di compendio immobiliare situato all'interno di una corte rurale denominata "Corte Cercomano" composto da: tre abitazioni con destinazione residenziale, fabbricato ad uso agricolo adibito a stalle/fienile, edificio in corso di costruzione e terreno agricolo di 15.064 mq, attualmente incolto.

Così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di **Isola della Scala (VR)**, Foglio 5:

- mappale 214 – sub 1 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 7,5 vani – R.C. 619,75;
- mappale 214 – sub 2 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – sup. cat. 159 mq - R.C. 454,48;
- mappale 214 – sub 3 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 6 vani – sup. cat. 128 mq - R.C. 495,80;
- mappale 214 – sub 4 – cat. D/10 – R.C. 8.196,00;
- mappale 214 – sub 5 – cat. F/3
- mappale 214 – sub 6 – ente comune

Catasto Terreni del Comune di **Isola della Scala (VR)**, Foglio 5:

mappale 139 – seminativo irriguo – superficie 15.064 are – R.D. 85,58 € – R.A. 73,91 €

**al valore d'asta di euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero)**

**offerta minima euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero)**

**Situazione edilizia e catastale:** si segnala che l'Esperto Stimatore, Arch. Andrea Zenaretti, ha rilevato che l'immobile non risulta conforme ai titoli edilizi e che le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

Con riguardo al sub. 1 – abitazione - il perito rileva che dall'accesso agli atti non sono emersi progetti depositati per la porzione interessata e quindi la valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria catastale costituita nell'anno 2009 dalla quale si evince che l'edificio risulta eretto in data anteriore al 1°settembre 1967 e presenta le seguenti difformità, al piano terra:

- è stata modificata una finestra in portafinestra nel locale individuato a soggiorno;
- è presente un camino nel locale cucina;
- è stato realizzato un collegamento mediante la realizzazione di un disimpegno fuori sagoma con l'unico servizio igienico dell'abitazione realizzato in prossimità della scala di collegamento ai piani superiori. Tale collegamento risulta difforme in quanto il locale destinato a servizio igienico, come indicato all'interno della pratica di condono inherente al servizio stesso, è direttamente collegato all'abitazione senza la realizzazione della porzione di disimpegno di seguito rappresentata.

Si precisa che la porzione di servizio igienico risulta dotato di un grado di protezione 7 (G.D.P. 7)

– demolizione senza ricostruzione e quindi non potrà essere sanato ed sarà oggetto di demolizione per la presentazione di qualsiasi pratica edilizia. Si precisa che a fronte del G.D.P. 7 e della demolizione di tale porzione dovrà essere ricavato un servizio igienico all'interno dell'abitazione.

Dalla perizia in atti risulta inoltre che le variazioni prospettiche andranno ripristinate allo stato originale.

Risultano inoltre al piano primo dell'abitazione le seguenti difformità:

- non è rappresentata una finestra nella planimetria catastale;
- la partenza della scala per il collegamento del piano secondo è rappresentazione in maniera differente.

Al piano secondo dell'abitazione, dove si trova la zona soffitta, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- non è rappresentata una finestra nella planimetria catastale;
- l'altezza indicata nel locale soffitta risulta essere pari a 270 cm, anziché 288 cm, come indicato nella planimetria catastale;
- è stata rimossa una tramezza nel vano scala.

Il perito rileva che il sub. 1 – abitazione - è dotato di un grado di protezione 2 e dotato in parte di vincolo paesaggistico, pertanto non sono ammesse le modifiche prospettiche e quindi dovranno essere rimosse e/o ripristinate le aperture difformi. Rileva inoltre che l'ampliamento al piano terra per il posizionamento del disimpegno di collegamento al bagno non è ammesso su area pavimentata inedificabile tenendo anche in considerazione il grado di protezione 7 (demolizione senza ricostruzione) del locale destinato a servizio igienico. Dalla perizia in atti emerge inoltre che le modifiche prospettiche, viste le immagini all'interno della schedatura del 1995 sono frutto di un errore di rappresentazione della planimetria catastale.

Con riguardo al sub. 2 – abitazione - dalla perizia in atti si evince che dall'accesso agli atti risulta presente la concessione edilizia n°46 del 1982 e per la valutazione delle difformità si è fatto un confronto con la planimetria della concessione depositata.

Risulta inoltre che l'edificio risulta eretto in data anteriore al 1°settembre 1967 e risulta dotato di un grado di protezione 2 (G.D.P. 2) – risanamento conservativo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala, riportato in perizia e dotato di vincolo paesaggistico.

Rispetto alla planimetria inserita nella concessione edilizia n°46 del 1982, sono emerse diverse difformità di seguito elencate:

- diversa distribuzione interna al piano terra che ha previsto l'eliminazione della tramezza nel locale soggiorno, la realizzazione di un antibagno con accesso dal locale cucina, la realizzazione di un piccolo ripostiglio e la variazione della destinazione d'uso del locale lavanderia in camera da letto.

Si precisa che il mantenimento del locale lavanderia prevede la realizzazione di un disimpegno di accesso e non può essere direttamente collegato con il locale cucina; non risulta possibile inoltre chiudere con una nuova tramezza il vano sottoscala che dovrà rimanere porzione dell'unità residenziale. Dal punto di vista prospettico, al piano terra, nel locale cucina è stata realizzata una nuova finestra ed è stata trasformata una portafinestra in finestra. Tali modifiche non sono ammesse dal G.D.P. 2 e dovranno essere ripristinate allo stato originario.

Il perito rileva inoltre che al piano primo risultano le seguenti difformità:

- destinazione di una porzione di piano per la realizzazione di un nuovo appartamento identificato catastalmente al sub. 3 e come evidenziato nella planimetria allegata alla perizia; inoltre, nella porzione rimanente al sub. 2, oltre alla realizzazione di una diversa distribuzione dei locali interni sono state tamponate due porte di collegamento con le unità adiacenti. Infine, è stata realizzata una nuova apertura su muratura portante per il collegamento con la scala di accesso al piano terra dell'abitazione. Al fine di quanto appena descritto sarà necessario presentare una Scia in sanatoria per la divisione delle due unità in rispondenza alle disposizioni igienico sanitarie del R.E. vigente.

Con riguardo al sub 3: – abitazione - dall'accesso agli atti risulta presente la concessione edilizia n°46 del 1982 e quindi per una valutazione delle difformità il perito ha confrontato la planimetria con la concessione depositata. L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1°settembre 1967 e risulta dotato in parte di un grado di protezione 2 (G.D.P. 2) – risanamento conservativo e in parte di un grado di protezione 3 (G.D.P. 3) – restauro propositivo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato in perizia e dotato di vincolo paesaggistico.

Come già evidenziato all'interno della descrizione del sub. 2, una porzione del piano primo è stata destinata per la realizzazione di un nuovo appartamento identificato catastalmente al sub. 3 per le quali sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, sia nei locali destinati alla zona giorno sia nei locali destinati alla zona notte;

- alcune porte di collegamento con il resto del piano sono state tamponate per rendere autonoma la nuova unità residenziale;

- alcune forometrie sono state variate sia sul fronte ovest che sul prospetto principale dell'abitazione.

Tali modifiche prospettiche non sono ammesse dal grado di protezione a cui appartiene la porzione interessata e quindi dovranno essere ripristinate come indicate nella concessione edilizia.

Il perito osserva inoltre che, sarà necessario presentare una Scia in sanatoria per la divisione delle due unità in rispondenza alle disposizioni igienico sanitarie del R.E. vigente.

Con riguardo al sub. 4 – Annesso abitazione (wc – accessorio) - dall'accesso agli atti risulta presente un condono edilizio n° 967 del 1997 e quindi per la valutazione delle difformità è stata confrontata la planimetria della concessione depositata.

L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1°settembre 1967 e risulta dotato in parte di un grado di protezione 7 (G.D.P. 7) – demolizione senza ricostruzione. La porzione interessata risulta difforme rispetto al condono edilizio in quanto è stato realizzato un piccolo disimpegno fuori sagoma per il collegamento laterale del servizio igienico alla porzione di abitazione al piano terra, meglio rappresentata a pagina 31 della perizia. La porzione identificata nella planimetria del condono come accessorio residenziale inoltre, risulta difforme in quanto variato in altezza.

Il perito rileva inoltre che eventuali modifiche non risultano sanabili in quanto il grado di protezione assegnato prevede la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

Con riguardo al sub 4 – rustico/fienile - dall'accesso agli atti risulta il condono edilizio n°967 del 1997 per la porzione identificata come rustico posizionata in adiacenza alla tettoia; per la valutazione delle difformità il perito ha confrontato la planimetria della concessione depositata. Per la porzione più ampia identificata come tettoia non risultano presenti pratiche edilizie; ma, in alcune riprese fotografiche del condono sopra citato, viene ripresa anche la porzione di tettoia dalle quali risulta che la porzione di copertura è stata ampliata, come si evince dalle immagini a pagina 33 della perizia. L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1°settembre 1967 e risulta dotato in parte di un grado di protezione 7 (G.D.P. 7) – demolizione senza ricostruzione. Il perito fa presente che eventuali modifiche non risultano sanabili in quanto il grado di protezione assegnato prevede la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

Con riguardo al sub 4 – stalla - dall'accesso agli atti risulta presente una concessione edilizia n°130 del 1987 per la porzione identificata come stalla, posizionata ad ovest del lotto. Per la valutazione delle difformità il perito ha confrontato la planimetria della concessione stessa e sono emerse le seguenti difformità:

- la stalla risulta avere una porzione di edificio sporgente rispetto al sedime del fabbricato e posizionato sul fronte ovest, non rappresentato negli elaborati grafici;
- la porzione di edificio più bassa posizionata sul fronte nord, realizzata probabilmente in epoca più recente rispetto al resto del fabbricato, non risulta rappresentata nei prospetti.

Tali difformità risultano non sanabili e andranno demolite.

Il perito rileva inoltre che la porzione di deposito attrezzi agricoli presente sul fronte nord risulta rappresentato solamente in sagoma all'interno dei prospetti della concessione edilizia e risulta presente nell'orto foto ante 67.

Dal punto di vista prospettico, risultano varie alcune forometrie sia sul lato nord che sul lato sud e si identificano nella realizzazione di una porta di accesso anziché due portoncini sul lato destro dell'edificio che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Con riguardo al sub. 4 – stalla esterna (padok) e annesso rustico - dall'accesso agli atti risulta presente una concessione edilizia n°143 del 1988 per la porzione identificata come stalla esterna – padok e quindi per la valutazione delle difformità è stato confrontato con la planimetria della concessione stessa. Secondo quanto verificato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una tettoia più a nord difforme sia per dimensione che per il suo posizionamento rispetto alla concessione edilizia;
- realizzazione di una seconda tettoia più a sud posizionata in aderenza al muro di confine e mai rappresentata negli elaborati grafici.

Il perito osserva inoltre che tali tettoie risultano essere dotate di struttura in ferro e copertura in eternit e che non sono sanabili in quanto ricadenti in area a verde inedificabile. Per quanto riguarda il rustico posizionato di testa rispetto al padok non sono presenti titoli edilizi e risulta realizzato in data anteriore al 1°settembre 1967. Il perito rileva inoltre che il rustico risulta in pessime condizioni di manutenzione e che l'accesso allo stesso è stato limitato per motivi di sicurezza visto la precarietà del solaio e la difficoltà di accesso interno. Il Tecnico ha riscontrato però che, rispetto alla planimetria catastale depositata, risultano variate le forometrie del piano terra.

Con riguardo al sub. 4 – fienile/deposito attrezzi agricoli - dall'accesso agli atti non sono emersi progetti depositati per la porzione interessata e quindi per la valutazione delle difformità il perito ha confrontato la planimetria catastale costituita nell'anno 2009, che risulta l'unica planimetria depositata. L'edificio risulta eretto in data anteriore al 1°settembre 1967 e risulta dotato di un grado di protezione 3 (G.D.P. 3) – restauro propositivo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato in perizia.

Durante il sopralluogo il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

- la porzione del fienile al piano terra, e il deposito al di sotto dell'abitazione (sub 3), risultano avere una nuova destinazione d'uso per la realizzazione di un'unità immobiliare. Il perito rileva che tale difformità non è sanabile e dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso originale dei locali perché i locali non possono essere destinati ad uso residenziale, essendo necessario conservare la destinazione e l'impianto strutturale;
- all'interno della porzione di deposito posizionata sotto al sub. 3, nel locale principale manca la rappresentazione di una finestra sul fronte nord.

Il perito rileva che, da una ripresa fotografica del prospetto nord presente all'interno della concessione edilizia n°68 del 1997 è emerso che sono state seguite delle modifiche alle aperture presenti senza la presentazione di alcun titolo autorizzativo. Tali modifiche prospettiche non sono ammesse per la presenza del vincolo paesaggistico e dal grado di protezione (G.D.P. 3) e quindi andranno ripristinate allo stato originario. Dal punto di vista planimetrico rispetto alla planimetria catastale risultano variate alcune disposizioni interne come rappresentato dall'immagine riportata in perizia a pagina 42.

Con riguardo al sub. 5 – unità in corso di costruzione - dall'accesso agli atti non sono emersi progetti depositati per la porzione interessata ed essendo classificato catastalmente come “in corso di costruzione” non è presente agli atti alcuna planimetria catastale. L'unica traccia di planimetria per la porzione posizionata sul fronte strada alla sinistra dell'ingresso principale pare essere la planimetria inserita all'interno della schedatura degli immobili definita dal Comune di Isola della Scala (P.R.G. variante L.R. 24/85-1995; riferimento scheda “A”, edificio n.8 sezione n.5). L'edificio risulta dotato di un grado di protezione 3 (G.D.P. 3) – restauro propositivo meglio descritto nell'estratto delle NTA del Comune di Isola della Scala riportato di seguito e dotato di vincolo paesaggistico.

Dalla perizia in atti risulta che rispetto a quanto indicato nella planimetria della schedatura:

- il fronte affacciato sulla corte interna risulta essere preceduto da un porticato e che la facciata presenta delle variazioni nelle aperture con due nuove forometrie sul lato destro del volume e una finestra murata;
- la porzione “esterna” al volume principale del fabbricato, in aderenza al muro di confine risulta assente;
- gli interni presentano una diversa distribuzione; lo spazio interno risulta essere suddiviso in più stanze: uno spazio d'ingresso in cui è posta anche la scala che porta al piano superiore, una stanza e un bagno con antibagno.

Si fa presente che il porticato non risulta sanabile e dovrà essere demolito perché è stato realizzato su area pavimentata inedificabile e dotata di vincolo paesaggistico; anche le modifiche prospettiche non sono ammesse ed è necessaria la conservazione e ripristino dell'impianto strutturale.

Con riguardo al mappale 139 – terreno di 15.064 mq - il perito rileva che è identificato catastalmente come seminativo irriguo, situato in zona agricola e risulta attualmente incolto.

**Destinazione Urbanistica:** dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola della Scala in data 30 settembre 2025 si evince che il terreno oggetto di vendita è inserito secondo il Piano degli Interventi vigente nel seguente modo:

Foglio n. 5, Mappale n. 139 in zona: - Zone Agricole – Art. 19; - Ambiti prioritari per la protezione del suolo – Art. 19.2; - Limiti per la navigazione aerea L2 – Limitazione per gli impianti eolici – Art. 40; - Limiti per la navigazione aerea L1 – Limitazione per le discariche, per le fonti attrattive di fauna selvatica, per manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissioni di fumi, antenne ed apparati radioelettrici – Art. 40; - Aree ad elevata utilizzazione agricola; - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 36; - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 01 Agricolo produttivo - Art. 4.

Inoltre lo stesso terreno, prevede secondo il Piano di Assetto del Territorio approvato, le seguenti ulteriori zonizzazioni: Foglio n. 5, Mappale n. 139 in zona: - Area idonea a condizione – Art. 7.1 (Carta delle Fragilità). Infine lo stesso terreno, prevede gli stessi terreni, prevedono secondo la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio approvata, le seguenti ulteriori indicazioni: Foglio n. 5, Mappale n. 139 in zona: - PARTE rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata; - PARTE non rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata. Per le norme del Piano degli Interventi e le norme del Piano di Assetto del Territorio, si rimanda alla consultazione delle Norme di Attuazione allegate alle rispettive Delibere di approvazione.

\*\*\*

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **Titoli di provenienza**

L'immobile risulta pervenuto agli attuali comproprietari/condividenti:

- quanto alla quota indivisa di 1/5 del diritto di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 21.12.90 n. 25555 Rep. e n. 2587 Racc, notaio Lucio Lombardi, trascritto il 14.01.91 al n. 1677 RG e al n. 1439 RP;
- quanto alla quota indivisa di 1/4 del diritto di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 8.8.1996, notaio Zeno Cicogna, n. 289132 Rep e n. 14972 Racc. trascritto il 30.08.96 ai n. 23952/17568;

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate**

- 1) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate:

- domanda giudiziale trascritta in data 26 aprile 2024 al n. 16637 R.G. e n. 12623 R.P.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

### **Stato di occupazione - locazioni**

Le abitazioni alla data della pubblicazione del presente avviso risultano occupate dai comproprietari/condividendi, ed invece le annesse porzioni a destinazione agricola (stalle, locali di deposito ecc.) sono tutte utilizzate da società agricola, che ivi esercita la propria attività.

### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di

occupazione del bene, rivolgersi ai custodi giudiziari Avv. Lorenza Sboarina con studio in Verona, Via Carmelitani Scalzi n° 20, Tel. 045/8445567, E-mail [sboarina@maccarroneco.it](mailto:sboarina@maccarroneco.it) e Avv. Elena De Iuliis, con studio in Verona, Vico San Domenico n. 16, Tel 045/8000683, E-mail: [elenadeiuliis@legalivr.it](mailto:elenadeiuliis@legalivr.it)

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 3 giorni prima della data fissata per la vendita.

### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziata prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **Spese**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120

giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, Via Carmelitani Scalzi n°20. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

### **Regime fiscale**

Fermo restando l'onere per l'offerente/aggiudicatario di verificare il regime fiscale applicabile alla vendita, si segnala che, sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbilche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c. sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con attivazione da parte di Aste Giudiziarie della Vetrina Immobiliare Permanente); la pubblicità di un estratto dell'avviso di vendita verrà effettuata anche sulle piattaforme social Facebook e Instagram, nonché sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio in Via carmelitani Scalzi n°20, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8445567, all'indirizzo mail [sboarina@maccarroneco.it](mailto:sboarina@maccarroneco.it).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel, il cui portale è <https://astepubbliche.notariato.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili sul sito del gestore e/o ai seguenti

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

#### 1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio della predetta professionista delegata (Studio legale Maccarrone&Co.) in Verona, Via Carmelitani Scalzi n°20, scala C, secondo piano.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

#### 2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

#### 3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del procedimento (Avv. Lorenza Sboarina – R.G. 1467/2024)

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

#### **4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica**

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero del procedimento (Avv. Lorenza Sboarina – R.G. 1467/2024). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **b) OFFERTA TELEMATICA**

##### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica**

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<https://www.astepubbliche.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

**Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente.**

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

##### **2) Contenuto dell'offerta telematica**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di

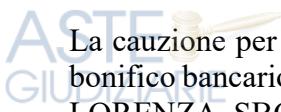
cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Translation Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3) Documenti da allegare all'offerta telematica**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### **4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica**



La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "RG 1467/2024 TRIBUNALE DI VERONA –AVV. LORENZA SBOARINA alle seguenti coordinate: IT26O0326811702052907458720 indicando come causale "Cauzione asta del 28 gennaio 2026".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla divisione giudiziale almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

**N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.**

### **INFORMA**

**gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.**

Verona, 20 ottobre 2025



I professionisti delegati

Avv. Elena De Iuliis

Avv. Lorenza Sboarina

