



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

GIUDIZIO DIVISIONALE N. 3707/2024 R.G.

ENDOESECUTIVO ALLA PROCEDURA N. 13/2023 R.E.

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel. 0459813484

e-mail: visiteimmobili@ivgverona.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 788-591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 12 marzo 2026 alle ore 14.30

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di **San Giovanni Lupatoto** (VR), vicolo Ospedale n.12 A, **piena proprietà di fabbricato residenziale bifamiliare** composto da due piani fuori terra e **da n. 2 abitazioni** ai piani terra e primo

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Fg.9

- m.n. 1506 sub. 1 – Vicolo Ospedale – p. T-1 – Cat. A/4 – Cl. 3 – 6,5 vani – sup.cat. 90 mq – R.C. Euro 352,48

- m.n. 1506 sub. 2 – Vicolo Ospedale – p. T-1 – Cat. A/4 – Cl. 3 – 5,5 vani – sup.cat. 89 mq – R.C. Euro 298,25

al valore d'asta di euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila,00)**offerta minima euro 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento,00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Francesca Piantavigna) nella relazione di stima redatta nella procedura esecutiva n. 13/2023 R.E. in data 23/02/2024 ha riferito che:

- le abitazioni si trovano entrambe in stato manutentivo scarso e abbisognano di interventi per essere fruibili, inoltre condividono un'area esterna di ingresso/cortile ed un terrazzo al piano primo che risultano rappresentanti in entrambe le planimetrie catastali senza essere provvisti di un proprio identificativo catastale anche se di fatto rappresentano dei beni comuni;

- quanto all'abitazione sub. 1, non sono state rinvenute difformità catastali; quanto all'abitazione sub. 2, la stanza posta ad est del piano terra risulta identificata come soggiorno, mentre era utilizzata come autorimessa con la variazione delle aperture sulla via Vicolo Ospedale ed il posizionamento di un portone basculante.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Francesca Piantavigna) nella relazione di stima redatta nella procedura esecutiva n. 13/2023 R.E. in data 23/02/2024 ha riferito che:

- l'edificio risulta apparentemente edificato anteriormente al 1967;
 - l'edificio risulta rappresentato in parte nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890. Una porzione dell'immobile, visibile nella pratica edilizia del 1962, primo elaborato grafico riscontrato dal Comune, non è rappresentata al catasto d'impianto e non risulta quindi possibile datarne l'edificazione;
 - l'abitazione identificata come sub 1 è stata oggetto di successive modifiche e sistemazioni probabilmente risalenti agli anni 80/90 mentre l'abitazione identificata come sub. 2 risulta ancora allo stato manutentivo originario;
 - sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:
 - o Licenza di costruzione n. 96/62 del 28/05/1962 per "sistemazione e sopraelevazione di fabbricato preesistente";
 - o Certificato di abitabilità del 20/10/1962 n. 96/62;
 - o Concessione per l'esecuzione di opere prot. N. 3486/88 Registro costruzioni n. 126/88 AM/cs del 09/05/1988 per "mutamento di destinazione d'uso e modifica prospettica di un fabbricato";
 - o Concessione edilizia in sanatoria con domanda di condono presentata in data 20/06/1987 prot. N. 15651/87 – 15143 n. Reg. Condonò 1415/86 rilasciata in data 31/05/1997 o D.I.A. prot. N. 9234 del 15/04/1995 per "opere interne al fabbricato";
 - approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia, non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;
 - emergono lievi difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale Abitazione sub. 1: Con Dia del 15/04/1995 risultava dichiarata la demolizione della parete divisoria al piano terra tra zona pranzo e soggiorno. Al momento del sopralluogo è stata ancora rilevata la presenza di tale parte. Lo stato di luoghi risulta coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria del 1987.
- L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

dalla documentazione in atti risulta che i beni sono pervenuti per atto di compravendita del 01/12/1987 Repertorio numero 9900/933 Notaio Lucio Lombardi Sede Isola Della Scala trascritto il 18/12/1987 nn. 30815/21930.

Precisazioni

dalla relazione di stima agli atti del procedimento esecutivo n. 13/2023 R.E. risulta che la conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo e le utenze risultavano staccate. Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Stato di occupazione - locazioni

dalla documentazione in atti i beni risultano non abitati.

LOTTO 2

In Comune di **Buttapietra** (VR), in frazione Alpone, Via Alpone n. 16, **piena proprietà di abitazione** ai piani terra e primo, di **deposito** al piano interrato e di **deposito** al piano primo; nonché **piena proprietà di deposito al piano terra e di terreni di superficie catastale di 24.462 mq**, con orografia piana di forma regolare, non recintati, coltivati.

Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra (VR), Fg. 9:

- m.n. 514 sub. 5 – Via Alpone – p. T-1 – Cat. A/2 - Cl. 2 – 5,5 vani – sup.cat. 119 mq - R.C. Euro 355,06 (abitazione)

- m.n. 514 sub. 6 – Via Alpone – p. S1 – Cat. C/2 – Cl. 2 – 30 mq – sup.cat. 35 mq – R.C. Euro 41,83 (deposito)

- m.n. 514 sub. 9 – Via Alpone SNC – p. 1 – Cat. C/2 – Cl. 2 – 26 mq – sup.cat. 29 mq – R.C. Euro 36,26 (deposito)

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra (VR), Fg. 9:

- m.n. 437 – Via Alpone – p. T – Cat. C/2 – Cl. 3 – 117 mq – sup.cat. 96 mq – R.C. Euro 193,36 (deposito)

Catasto Terreni del Comune di Buttapietra (VR), Fg. 9:

- m.n. 72 – ORTO IRRIG – Cl. U – ha 00.94.57 – R.D. Euro 185,11 R.A. Euro 105,01

- m.n. 78 – ORTO IRRIG – Cl. U – ha 00.41.76 – R.D. Euro 83,68 R.A. Euro 46,37

- m.n. 568 – VIGNETO – Cl. 1 – ha 00.04.99 – R.D. Euro 6,19 R.A. Euro 3,61

- m.n. 569 AA – VIGNETO – Cl. 1 – ha 00.20.40 mq – R.D. Euro 25,29 R.A. Euro 14,75

- m.n. 569 AB – SEMINATIVO – Cl. U – ha 00.82.90 – R.D. Euro 57,80 R.A. Euro 40,67

al valore d'asta di euro 200.000,00 (duecentomila,00)

offerta minima euro 150.000,00 (centocinquantomila,00)

n caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Francesca Piantavigna) nella relazione di stima redatta nella procedura esecutiva n. 13/2023 R.E. in data 23/02/2024 e successiva integrazione in data 20/11/2025 agli atti del giudizio divisionale ha riferito che:

- sussiste la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie;

- quanto all'abitazione m.n. 514 sub. 5, al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità di distribuzione interna nel tamponamento di alcune porte in prossimità della scala interna che consentiva l'accesso al piano primo rendendolo quindi non accessibile ed ispezionabile. Sono state demolite due piccole tramezze poste nella camera al piano terra. In prossimità dell'ingresso è presente un corpo di fabbrica realizzato con pannelli sandwich non rappresentato in planimetria; la porzione di bene al piano primo risulta conforme nella distribuzione, ma non accessibile. La scala rappresentata in planimetria di accesso e collegamento con il piano primo non esiste;

- quanto al deposito m.n. 514 sub. 9, la superficie del bene sub. 9 risulta superiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata, poiché l'unità ha inglobato l'area originariamente indicata come vano scala. Tale vano scala risulta erroneamente rappresentato nella planimetria del subalterno 5 come scala comune ai subalterni 5, 9 ed 8, mentre di fatto al primo piano risulta fisicamente assorbito nell'unità in oggetto (al piano terra la scala risulta assorbita dal sub. 8 non oggetto di perizia e di altra proprietà); è collegato al piano primo del sub. 5 da una porta interna; è

presente una botola posta sul pavimento del sub. 9, apparentemente collegata con il sub. 8 di altra proprietà;

- quanto al deposito m.n. 514 sub. 6, a livello catastale non sono state rinvenute difformità;
- quanto al deposito m.n. 437, da portale di Agenzia delle Entrate è disponibile solo una planimetria parziale, durante le operazioni di accesso agli atti è stata reperita una planimetria completa che non risulta però provvista di barra informativa ma di timbro e firma del tecnico; le aperture sui fronti sud ed est sono disposte diversamente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. In particolare, sul fronte sud non sono presenti porte ma soltanto una finestra, mentre l'apertura posta sul fronte est si trova in posizione più a sud rispetto a quanto rappresentato e presenta una apertura maggiore, inoltre sul fronte est è presente un fabbricato in lamiera addossato al capannone non rappresentato in planimetria. Il capannone risulta diviso da una lamiera di altezza di circa cm. 180, con accessi indipendenti per ognuna delle due metà. Si segnala la presenza di un soppalco che corre per l'intera larghezza dell'immobile.

Anche alla luce di quanto depositato a livello edilizio (in seguito esposto) si ritiene che vi sia stato un errore grafico consistente nell'aver rappresentato le finestre presenti con la grafica comunemente in uso per le porte. Infine, la tettoia posta a nord ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato. Il deposito presenta un'altezza minima di 6,27 m e massima di 7,28 m e non 5 m come indicato in planimetria;

- quanto al terreno m.n. 72, nella zona nord del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale;
- quanto al terreno m.n. 568, parte dell'area risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale;
- quanto al terreno m.n. 569, parte dell'area a nord risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Francesca Piantavigna) nella relazione di stima redatta nella procedura esecutiva n. 13/2023 R.E. in data 23/02/2024 e successiva integrazione in data 20/11/2025 agli atti del giudizio divisionale ha riferito che:

- il compendio immobiliare in area agricola, di cui fanno parte tra le altre le unità contraddistinte alla particella 514 risulta edificato probabilmente intorno agli anni 60 ed in seguito frazionato in più unità con assegnazioni a diversi soggetti, mai ristrutturato interamente, ma oggetto di puntuali riparazioni. Le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni. Il deposito 437 risulta realizzato nella seconda metà degli anni 90;

- la ricerca eseguita presso i pubblici uffici ha riscontrato la presenza di diverse pratiche intestate alla ditta eseguita ed ai suoi predecessori, tuttavia, essendo lo sviluppo avvenuto in un arco temporale ampio ed essendo la qualità grafica e dei dettagli delle pratiche degli anni 60-70 bassa non è possibile per la scrivente risalire alla piena corrispondenza tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto e lo stato attuale. Il compendio di edifici non risulta rappresentato nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890. Apparentemente da quanto visibile nelle tavole di progetto depositate il compendio è stato edificato a partire dal 1967;

- sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- o Licenza di costruzione n. 7/69 n. 832 di prot. del 17/03/1969 per "costruzione di un rustico". Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto di perizia allo stato attuale e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegate alla pratica;

- o Licenza di costruzione n. 16/70 n. 1569 di prot. del 25/06/1970 per "costruzione fabbricato". Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto di perizia allo stato attuale e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegate alla pratica;

- o Licenza di costruzione n. 34/74 n. 2258 di prot. del 09/10/1974 per "la costruzione di nuovo fabbricato". La pratica non è provvista di elaborati grafici. Si allega comunicazione del comune;

- o Licenza di costruzione n. 7/77 n. 3176 di prot. del 17/02/1977 per “variante a nuovo fabbricato”. Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza tra i fabbricati oggetto di perizia e quelli rappresentati nelle tavole di progetto allegate alla pratica;
- o Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977 per “la costruzione di nuovo fabbricato”;
- o Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1/80 Reg. costruz. Edil. N. 255 di Prot. del 03/01/1980 per “la costruzione di un fabbricato rurale ad uso civile abitazione”. Apparentemente la pratica edilizia non riguarda direttamente i beni oggetto di perizia ma il fabbricato limitrofo, facente parte dello stesso contesto di corte ma non oggetto di esecuzione;
- o Permesso di abitabilità n. 10/79 del 12/08/1982 per “la costruzione del fabbricato di civile abitazione”. La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia;
- o Permesso di abitabilità n. 1783 del 09/09/1982 per “la costruzione del fabbricato uso abitazione”. La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia;
- o Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 58/83 Reg. costruz. Edil. N. 883 di Prot. Prat. Edil. 26/83 del 21/07/1983 per “la costruzione di una tettoia a copertura di una terrazza”. La pratica non presenta allegati. Non è quindi possibile risalire alla natura dell'intervento né avere certezza che riguardi i beni oggetto di perizia;
- o Concessione edilizia n. 56/96 pratica edilizia n. 39/96 protocollo n. 1634 del 10/09/1996 per “costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli”;
- o Concessione edilizia n. 17/97 pratica edilizia n. 21/97 protocollo n. 1150 del 09/04/1997 per “variante alla concessione edilizia n. 56/96 per la costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli”;
- o Permesso di agibilità n. 9721/99 prot. 9721 PE n. 21/97 “Relativo alla costruzione di una tettoia e di un ricovero attrezzi agricoli di cui alle conc.ed. n° 56/96 del 10.09.1996 e n° 17/97 del 9.04.1997” del 30/12/1999;
- approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia, non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;
 - dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale;
 - quanto all'abitazione particella 514 sub. 5, apparentemente da quanto visibile nelle tavole di progetto depositate il compendio è stato edificato a partire dal 1967; il volume contenente la camera e il bagno al piano terra risulta edificato apparentemente con la Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977. Sono state riscontrate alcune difformità di destinazione in quanto la licenza prevedeva l'edificazione di un deposito e di distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un bagno e nel differente posizionamento delle finestre. Inoltre, è stata rilevata un'altezza interna H min 2,12 – H max 2,57 mentre nella pratica edilizia vengono indicati come altezza massima 2 m. Per quanto riguarda le altre porzioni del bene non risulta possibile ricostruire la corrispondenza dei volumi tra quanto visionato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali;
 - **la porzione di bene al piano primo attualmente non risulta accessibile. E' necessario realizzare una scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo;**
 - quanto al deposito particella 514 sub. 6, il volume risulta edificato apparentemente con la Licenza di costruzione n. 39/77 n. 640 di prot. del 28/04/1977. Sono state riscontrate alcune difformità di distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un bagno e nel posizionamento nella finestra sul lato est invece che su quello sud;
 - quanto al deposito particella 514 sub. 9, **il bene allo stato attuale, risulta non accessibile**, in quanto non sono presenti scale, né interne né esterne, idonee a consentire l'accesso al piano primo.

L'unità è stata visionata mediante accesso con piattaforma elevatrice attraverso la finestra dell'unità censita al subalterno 5, dalla quale è risultato possibile il collegamento interno con il subalterno 9 tramite porta di comunicazione; è emersa la presenza di una botola posta sul pavimento del sub. 9, apparentemente collegata con il sub. 8 di altra proprietà. Dalla verifica diretta è emerso che la superficie del bene sub. 9 risulta superiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata, poiché l'unità ha inglobato l'area originariamente indicata come vano scala. Tale vano scala di fatto al primo piano risulta fisicamente assorbito nell'unità in oggetto. Al piano terra la scala apparentemente risulta assorbita dal sub. 8 non oggetto di perizia e di altra proprietà. Non risulta possibile ricostruire la corrispondenza dei volumi tra quanto visionato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali;

- quanto al deposito particella 437, sul fronte est si trova un portone non rappresentato negli elaborati grafici progettuali, inoltre sempre sul fronte est è presente un fabbricato in lamiera addossato al capannone non rappresentato in planimetria. Il capannone risulta diviso da una lamiera di altezza di circa cm. 180, con accessi indipendenti per ognuna delle due metà non rappresentato sugli elaborati. Si segnala la presenza di un soppalco che corre per l'intera larghezza dell'immobile anch'esso non presente negli elaborati. Infine, la tettoia posta a nord ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato. Il deposito presenta un'altezza minima di 6,27 m e massima di 7,28 m negli elaborati è indicata esclusivamente l'altezza sottotrave pari a 5 m;
- quanto al terreno particella 72, nella zona nord del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio;
- quanto al terreno particella 78, non sono state rinvenute difformità;
- quanto al terreno particella 568, parte dell'area risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio. Da dialogo intercorso con il Comune non sembrano sussistere i presupposti per la regolarizzazione della struttura né per tipologia edilizia né per il suo posizionamento in prossimità dell'infrastruttura per l'alta tensione;
- quanto al terreno particella 569, parte dell'area a nord risulta occupata da un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio. Da dialogo intercorso con il Comune non sembrano sussistere i presupposti per la regolarizzazione della struttura né per tipologia edilizia né per il suo posizionamento in prossimità dell'infrastruttura per l'alta tensione.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

Destinazione Urbanistica

dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Buttapietra (VR) in data 16 ottobre 2025 dicembre 2023 risulta che i terreni censiti ai mmnn. 72, 78, 568, 569 e 437 ricadono in "territorio agricolo" art. n.58 dell'NTO del PI, in "ambiti di riequilibrio dell'ecosistema" art. n.57 dell'NTO del PI, in "aeree di connessione naturalistica" art. n.54 dell'NTO del PI e "ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. n.57 dell'NTO del PI; i mmnn. 568, 569 e 437 ricadono anche parzialmente in "elettrodotti / fasce di rispetto - DPCM 08/07/2003" art. n.39 dell'NTO del PI; il mn 569 e mn 437 ricadono anche parzialmente in "viabilità D.LGS. 285/1992 / fascia di rispetto" art. n.36 dell'NTO del PI in "percorsi pedonali e ciclopeditoni" art. n.95 dell'NTO del PI e in "paleovalle" art. n.49 dell'NTO del PI.

Titolo di provenienza

I beni censiti come m.n. 514 risultano essere pervenuti per atto di compravendita del 12/05/1980 Numero di repertorio 43632 Notaio Cesare Peloso Sede Verona trascritto il 10/06/1980 nn. 14171/10462 e per atto di permuta del 17/09/2010 Numero di repertorio 82539/20910 Notaio Lombardi Lucio Sede Isola Della Scala (VR) trascritto il 23/09/2010 nn. 37414/22871

I beni censiti come mmnn. 437, 72, 78, 568 e 569 risultano essere pervenuti per successione apertasi il 18 marzo 2014 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 23 settembre 2018.

Risulta trascritta in data 15/04/2014 ai nn. 11762/8243 accettazione espressa di eredità nascente da atto Notaio Lombardi Lucio Sede Isola Della Scala (VR) del 11/04/2014.

Precisazioni

Dalla relazione di stima agli atti del procedimento esecutivo n. 13/2023 R.E. in data 23/02/2024 risulta che:

- in generale le condizioni manutentive dei beni sono mediocri. Lo stato manutentivo del 437 è conforme alla sua epoca costruttiva. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo e le utenze risultavano staccate. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture;

Dalla relazione di stima agli atti del procedimento esecutivo n. 13/2023 R.E. in data 23/02/2024 e da quella integrativa agli atti del procedimento divisionale in data 20/11/2025 risulta che:

- l'abitazione sub 5 ha consistenza commerciale complessiva circa 119 mq; **la porzione di bene al piano primo non risulta accessibile, in quanto non risulta in loco alcuna scala di collegamento; per raggiungere il piano primo del sub. 5 si rende necessario realizzare una scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo e dei costi di realizzazione si è, tra l'altro, tenuto conto nella stima dei beni;**

- l'area rappresentata come occupata dalla scala al piano terra del sub. 5 di collegamento con il piano primo dello stesso subalterno e del sub. 9 sembra utilizzata dal sub. 8, di altra proprietà;

- il magazzino al piano primo sub 9 ha consistenza commerciale complessiva di circa 29 mq.; il bene non risulta accessibile se non direttamente dal piano primo del sub. 5 tramite una porta interna;

- è stata rinvenuta una porta murata che originariamente permetteva l'accesso alla particella 515 di proprietà di terzi e una botola che collega il sub 9 con, presumibilmente (l'accesso risulta attualmente chiuso), il sub 8 di proprietà di terzi;

- il magazzino, identificato come mappale 437, ha consistenza commerciale complessiva circa 117 mq.; lo spazio interno risulta diviso da una lamiera di altezza di circa cm. 180, con accessi indipendenti per ognuna delle due metà. Si segnala la presenza di un soppalco che corre per l'intera larghezza dell'immobile;

- l'accesso ai beni sub 5, sub 6 e sub 9 avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e attraverso il bene comune identificato al NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra, foglio 9, particella 514, sub 4 – bene comune non censibile ai sub 5 e 6 corte comune;

- l'accesso al sub 437 avviene direttamente dalla pubblica via Alpone;

- l'accesso al 72 avviene direttamente dalla via asfaltata posta a nord dell'area o dalla via battuta posta a sud, da quanto comunicato dal Comune di Buttapietra strade private accessibili direttamente da via Alpone;

- l'accesso al 78 avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437 e 569;

- l'accesso al 568 avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437, 514 e 569;

- l'accesso al 569, porz AA, porz AB, avviene direttamente dalla via asfaltata posta a sud dell'area, da quanto comunicato dal Comune di Buttapietra strada privata accessibile direttamente da via Alpone oppure dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 437.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione di stima in atti risulta che i beni censiti 72, 78, 568 e 569 C.T. sono oggetto di locazione con “contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n.203”, contratto registrato a Legnago al n. 350 serie 3T in data 05/02/2018, è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Canone di affitto: 2.075 Euro annui; Durata contratto: dal 15/01/2018 al 10/11/2027. Il contratto include oltre ai beni oggetto di pignoramento anche l'area contraddistinta al Catasto Terreni Comune di Buttapietra Foglio 9 particella 438 di ha 0.04.96 RD € 6,15. Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene, il canone riportato nel contratto

di affitto congruo, in quanto tale canone di affitto non è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=2.600 €/anno; $1/3=866$ €/anno; canone inferiore di $1/3=1.733$ €/anno).

Da comunicazione del Custode in data 7 ottobre 2025 risulta che:

l'abitazione è occupata dai debitori esecutati; i depositi sono nella disponibilità dei comproprietari, mentre i terreni agricoli risultano oggetto di contratto di locazione.

Dalla relazione integrativa in atti in data 20/11/2025 il m.n. 437 risulta occupato da beni mobili; la porzione di immobile al piano primo dell'appartamento sub 5 risulta libera da persone ma completamente arredata con letti, comodini e armadi.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla relazione di stima in atti risultano le seguenti trascrizioni che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- trascrizione in data 17.07.2024 ai nn. 29395/22193 di domanda giudiziale di divisione giudiziale del 20.06.2024 rep. 601 Tribunale di Verona;

- trascrizione in data 15.11.2024 ai nn. 46596/34554 di domanda giudiziale di divisione giudiziale del 07/11/2024 rep. 609 Tribunale di Verona;

entrambe relative al presente giudizio divisionale.

Si rimanda comunque espressamente alle perizie di stima pubblicate unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

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 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.

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 al **custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona Via Chioda 123/A Tel. 0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.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 10 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.

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

mananza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mananza 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 esonera gli offerenti dal compiere le visite 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 o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. 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 multa 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.

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

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di

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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima su www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: help@fallco.it

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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura (**Dott.ssa Elena Marangoni n. 3707/2024 R.G.)**
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- 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 o assegno postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. 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 "<http://www.fallcoaste.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@giustiziacert.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 co-offerente.

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

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 "**TRIBUNALE DI VERONA CAUSA CIVILE 3707/2024 R.G.**" alle seguenti coordinate **IT05F0880711701000000887121** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 al procedimento 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.

I N F O R M A

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, 27 novembre 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Elena Marangoni

