

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Seconda Sezione Civile – Giudice Dott. Francesco Fontana

**PROCEDURA DIVISIONALE ENDOESECUTIVA N. 7926/2021 R.G..**Custode Giudiziario Avvocato Ilaria Sguizzato Tel.: mail: [ilaria.sguizzato@gmail.com](mailto:ilaria.sguizzato@gmail.com)**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@,  
delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott. Attilio Burti

**AVVISA CHE**

**il giorno 14 gennaio 2026 alle ore 15:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la 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 Unico**

In **Comune di Salizzole (VR)** , Via Calcinaro, **piena proprietà di complesso edilizio** costituito da:

- un bar/trattoria;
- un negozio;
- quattro appartamenti;
- un garage;
- ambienti ad uso deposito/magazzino;
- area di coperta e scoperta del fabbricato.

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole (VR) Fg. 29:

mapp. 72 sub 1, Via Calcinaro P. T, cat. C/1 - cl. 6 sup.cat. mq. 187 - mq. 182 - R.C. Euro 1.532,12

mapp. 72 sub 2, Via Calcinaro P. T, cat. C/1 - cl. 7 sup.cat. mq. 82 - mq. 75 - R.C. Euro 735,95

mapp. 72 sub 7, Via Calcinaro P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 8,5 sup.cat. mq. 195 - R.C. Euro 504,84

mapp. 72 sub 9, Via Calcinaro n. 775/C, P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 134 - R.C. Euro 202,45 (derivato dalla soppressione dei subb. 3-5-6)

mapp. 72 sub 10, Via Calcinaro n. 775/A, P. 1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 2,5 sup.cat. mq. 59 - R.C. Euro 126,53 (derivato dalla soppressione dei subb. 3-5-6)

mapp. 72 sub 11, Via Calcinaro n. 775/A, P. 1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 4,5 sup.cat. mq. 125 - R.C. Euro 227,76 (derivato dalla soppressione dei subb. 3-5-6)

mapp. 72 sub 15, Via Calcinaro n. 775/A, P. 1, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 257 - mq. 212 - R.C. Euro 175,18 (derivato dalla soppressione dei subb. 3-5-6)

mapp. 72 sub 18, Via Calcinaro n. 747, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 105 - mq. 100 - R.C. Euro 134,28 (derivato dalla soppressione dei subb. 14-16-17 (ex subb. 3-5-6) e del

sub. 4) (già m.n. 72 sub 3)

mapp. 72 sub 19, Via Calcinaro n. 751, P. T, cat. C/1 - cl. 6 sup.cat. mq. 379 - mq. 340 - R.C. Euro 2.862,21 (derivato dalla soppressione dei subb. 14-16-17 (ex subb. 3-5-6) e del sub. 4)

mapp. 72 sub 20, Via Calcinaro n. 747, P. 2, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 200 - mq. 168 - R.C. Euro 138,82 (derivato dalla soppressione dei subb. 14-16-17 (ex subb. 3-5-6) e del sub. 4)

mapp. 72 sub 21, Via Calcinaro n. 775B, P. 2, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 572 - mq. 520 - R.C. Euro 429,69 (derivato dalla soppressione dei subb. 14-16-17 (ex subb. 3-5-6) e del sub. 4)

mapp. 72 sub 22, Via Calcinaro n. 747, P. 3, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 182 - mq. 166 - R.C. Euro 137,17 (derivato dalla soppressione dei subb. 14-16-17 (ex subb. 3-5-6) e del sub. 4)

mapp. 72 sub 23, Via Calcinaro n. 775B, P. 3, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 287 - mq. 260 - R.C. Euro 214,85 (derivato dalla soppressione dei subb. 14-16-17 (ex subb. 3-5-6) e del sub. 4)

mapp. 72 sub 8 - (corte) B.C.N.C. a tutti i subalterni,

mapp. 72 sub 12 - (vano scale comune) B.C.N.C. ai subalterni 7-20-21,

mapp. 72 sub 13 - (vano scale comune) B.C.N.C. ai subalterni 10-11-15.

Il fabbricato insiste sull'area censita al C.T. del Comune di Salizzole con Fg. 29 mapp. 72 Ente Urbano di 1.070 mq..

**al valore d'asta di Euro 317.250,00 (trecentodiciasettemiladuecentocinquanta)**

**offerta minima Euro 237.937,50 (duecentotrentasettemilanovecentotrentasette virgola cinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia del 02.11.2023, a firma dell'Arch. Fabio Faoro, agli atti del presente procedimento, risulta che, a livello catastale, le planimetrie dovranno essere regolarizzate in seguito alla presentazione della pratica edilizia descritta nel paragrafo successivo relativo alla situazione urbanistico-edilizia. Il perito ha stimato una spesa complessiva di Euro 3.500,00 per effettuare tutti gli adeguamenti necessari.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dalla perizia, a firma dell'Arch. Fabio Faoro, depositata agli atti del presente procedimento in data del 02.11.2023**, risulta che presso il Comune di Salizzole sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 91/1980 del 28.11.1980 prot. 3550 per sopraelevazione di un laboratorio artigianale ai sensi della legge reg. 73 del 29.12.78 sito in Calcinaro nel comune di Salizzole;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 225 del 29.03.1986 prot. 1665 per sopraelevazione per ricavare un alloggio ed ampliamento corpi di fabbrica ad uso commerciale sito in Calcinaro nel comune di Salizzole;

- Sanatoria di opere edilizie abusive, Concessione Edilizia n. 18/1994 del 27.11.2018 prot. 8153 per opere di cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da esposizione a servizio di attività artigianale e residenziale sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

- S.C.I.A. n. 2013scia09 prot. n. 1550 del 12.03.2013 per opere interne a magazzino di mobili esistente finalizzata alla creazione di divisori interni sita in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

- S.C.I.A. n. 2013scia10 prot. n. 1551 del 12.03.2013 per opere interne ad edificio

residenziale esistente finalizzata alla creazione di alloggi ad uso foresteria sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

- S.C.I.A. in Variante alla n. 2013scia10 prot. n. 7544 del 27.11.2014 per opere interne ad edificio residenziale esistente finalizzata alla creazione di alloggi ad uso foresteria sito in via Calcinaro nel comune di Salizzole;

Gli immobili, a seguito di sopralluogo e rilievo, sono risultati NON CONFORMI a quanto raffigurato nelle sopracitate pratiche edilizie e nello specifico:

CORPO A (m.n. 72 sub 1)

È stata aperta una breccia nel muro confinante con il sub. 2 ed è stata creata una seconda sala trattoria di circa 35 mq ricavando inoltre due bagni, da quello unico precedente. Inoltre alcune pareti divisorie interne sono diversamente disposte.

CORPO B (m.n. 72 sub 2)

È stata creata una parete in cartongesso di chiusura a mt. 3,50 dall'ingresso, riducendo notevolmente lo spazio e modificando l'ambiente interno.

CORPO C (m.n. 72 subb. 7-18)

Nello specifico è stata aperta una finestra di misure 1,50 x 0,66 mt. nella zona cucina e che affaccia sul terrazzo esterno. Nel garage è stata eliminata la tramezza interna che lo collegava alla zona mostra.

CORPO D (m.n. 72 sub 9)

Nel disbrigo adiacente al bagno e posizionato sulla parete nord, è stata tamponata la finestra e la parete di separazione con il sub 10 è in posizione differente rispetto alla pratica depositata.

CORPO E (m.n. 72 sub 10)

Il disimpegno adiacente al bagno risulta più largo poiché la parete di separazione con il sub 9 è in posizione differente rispetto alla pratica depositata, inoltre l'apertura tra l'ingresso ed il monolocale risulta ridotta rispetto a quanto rappresentato.

CORPO F (m.n. 72 sub 11)

La parete che divide la zona cucina alla camera da letto risulta spostata di 10/12 cm. ad allargare la camera da letto, il bagno risulta di larghezza 1,26 mt. circa anziché 1,50 e le porte delle camere risultano in posizione differente rispetto a quanto indicato sugli elaborati grafici depositati.

CORPO G (m.n. 72 subb. 15-19-20-21-22-23).

I subalterni 20 - 21 - 22 - 23 risultano pressoché conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati; il magazzino situato al piano terra e contraddistinto dal subalterno 19 risulta difforme, in quanto la parte che si affaccia su via Calcinaro è stata suddivisa in più ambienti mediante tramezzature ed è stato ricavato un piccolo bagno accorpando una porzione di subalterno 2. Il magazzino al piano primo ed identificato con il subalterno 15, nella parte affacciata a via Calcinaro, manca di una finestra che è stata tamponata, mentre nella parte retrostante si presenta in fase di costruzione con tramezzature interne al grezzo posizionate diversamente rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici depositati.

Tali difformità potranno essere sanate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale il perito ha stimato un ammontare complessivo di Euro 20.000,00 comprensivi della sanzione dovuta e degli eventuali oneri urbanistici.

**Dall'integrazione di perizia depositata agli atti del presente giudizio in data 08.07.2024 dal medesimo arch. Fabio Faoro**, è emerso che, effettuato un nuovo accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Salizzole, quest'ultimo ha segnalato la presenza di ulteriori n. 5 pratiche edilizie riferite al complesso in oggetto, inspiegabilmente non segnalate in sede di primo accesso, ossia:

- Licenza di costruzione n. 12/1970 prot. 1222/10 del 03/04/1970 per la costruzione di

un nuovo edificio a rustico per deposito di materiali e macchine sito in via Calcinaro di Salizzole (Vr);

- Licenza di costruzione n. 29/1971 prot. 2552/10 del 27/07/1971 per la costruzione di un fabbricato uso esercizio con abitazione in ampliamento al fabbricato esistente sito in via Calcinaro di Salizzole (Vr);

- Licenza di costruzione n. 50/1971 prot. 4484/10 del 03/12/1971 per la costruzione di locali uso deposito e magazzino siti in via Calcinaro di Salizzole (Vr);

- Licenza di costruzione n. 55/1973 prot. 2397/10 del 31/07/1973 per la sopraelevazione di un proprio esistente edificio uso magazzino e deposito di merci sito in via Calcinaro di Salizzole (Vr);

- Licenza di costruzione n. 114/1973 prot. 4334/10 del 20/11/1973 per la costruzione di un capannone prefabbricato precario ad uso ricovero automezzi e merci sito in via Calcinaro di Salizzole (Vr).

In base alle 5 ulteriori pratiche fornite dal Comune di Salizzole all'arc. Fabio Faoro, questi ha potuto concludere che "l'attuale immobile ha avuto origine tramite la Licenza di Costruzione n. 12/1970 prot. 1222/10 del 03/04/1970 per la costruzione di un nuovo edificio a rustico per deposito di materiali e macchine. Successivi progetti e sanatorie lo hanno portato all'attuale situazione."

In riferimento a quanto dichiarato nella perizia depositata agli atti della procedura esecutiva n. 314/2018 RE, dal medesimo arch. Fabio Faoro, in merito ai subb 9-10, ossia che "I subalterni 9 e 10, con destinazione abitativa, non presentano le condizioni igienico sanitarie a tale destinazione d'uso e andranno declassati a "magazzino-deposito".

L'arch. Faoro, per una più completa analisi, ha reperito il Regolamento Edilizio del Comune di Salizzole (anno 2002 - Terza Variante PRG) in vigore all'epoca della presentazione delle pratiche, dal quale così si evince: "il subalterno 10 ha superficie e conformazione tali da essere classificato come alloggio monostanza con destinazione residenziale mentre il subalterno 9, NO, quindi confermo che tale unità andrà, o declassata a magazzino-deposito o, in alternativa, dovranno essere eseguiti lavori, tecnicamente e strutturalmente possibili, al fine di creare un alloggio monostanza in linea con le attuali norme tecniche; per quanto concerne il valore nella divisione trovo questa precisazione ininfluente dato lo stato di conservazione degli immobili." L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti ai condividenti:

- parte per successione legittima alla madre, apertasi il 22 aprile 2011, cui hanno fatto seguito accettazione espressa di eredità a favore del comproprietario esecutato, giusta provvedimento del 07 settembre 2020 n. 8574 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 09 ottobre 2020 ai nn. 34463/24123 e accettazione tacita di eredità a favore dei restanti comproprietari non esegutati, giusta provvedimento del 19 luglio 2022 n. 60 Rep. Tribunale di Verona, trascritto in data 29 agosto 2022 ai nn. 37208/27082;

- parte per donazione accettata del 18.02.2020 n. 39441 Rep. Notaio Federico Tortora di Mantova, trascritta in data 21 febbraio 2020 ai nn. 6722/4711, con la quale il padre donava ai figli (attuali cinque comproprietari) la quota di sua spettanza, pari a 10/15 di piena proprietà. Il donante, già proprietario della quota di 1/2 di piena proprietà in forza di titolo ante ventennio, aveva a sua volta accettato la quota di 1/6 di piena proprietà pervenutagli in forza della successione legittima alla moglie apertasi il 22



aprile 2011, giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 21 febbraio 2020 ai nn. 6721/4710.

**Formalità non opponibili che non saranno cancellate**

Dall'aggiornamento ipotecario risulta che a carico degli immobili posti in vendita, sono state trascritte, successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale che ha incardinato il presente giudizio divisionale endoesecutivo le seguenti formalità:

a) **trascrizione in data 22 aprile 2022 ai nn. 16625/12110 di preliminare di compravendita** del 11 aprile 2022 n. 43261 Rep. Notaio Federico Tortora di Mantova, sulla quota di 2/15 di piena proprietà. Tale formalità pur non essendo opponibile alla presente procedura, non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

b) **trascrizione in data 1° aprile 2025 ai nn. 12585/9170 di compravendita** del 27 marzo 2025 n. 48628 Rep. Notaio Federico Tortora di Mantova, sulla quota di 2/15 di piena proprietà del comproprietario esecutato. Nota di trascrizione successivamente rettificata con nota di **trascrizione del 27 giugno 2025 ai nn. 26315/19323**. Tali formalità pur non essendo opponibili alla presente procedura, non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta **trascritta in data 25 novembre 2021** ai n. 52269 R.G. e n. 37545 R.P. **domanda giudiziale di divisione giudiziale** del 13 luglio 2021 n. 314 Tribunale di Verona. Tale domanda giudiziale ha incardinato il presente giudizio divisionale endoesecutivo e non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

**Stato di occupazione - locazioni**

In merito allo stato di occupazione dei diversi "corpi", costituenti il complesso posto in vendita, con PEC in data 8 luglio 2024 il Custode giudiziario ha comunicato che:

**Corpo A:** L'immobile è adibito a bar-ristorante ed è occupato dal sig. (omissis), presente all'accesso, titolare della omonima ditta individuale ed in forza di contratto di affitto di azienda concluso con (omissis), titolare dell'omonima ditta individuale, in data 13.7.2020. Tale contratto richiama un contratto di locazione avente ad oggetto i locali ove si svolge l'attività di ristorazione e di cui l'affittuaria è conduttrice. Detto contratto di locazione, benché sia stato stipulato in data 22.5.2015 e quindi sia opponibile alla procedura, prevede la corresponsione di un canone di locazione di EUR 400,00, giudicato dal perito arch Faoro non congruo poiché inferiore di oltre 1/3 del prezzo di mercato che dovrebbe ammontare ad EUR 700,00.

Il G.E. ha autorizzato l'occupazione dell'immobile sino all'aggiudicazione a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione di EUR 700,00 sino all'aggiudicazione.

**Corpo B:** L'immobile è adibito ad ufficio ed è utilizzato da uno dei comproprietari. Il contratto di comodato in essere al primo accesso si è concluso alla morte del padre dei comproprietari (omissis), parte comodante.

**Corpo C:** L'immobile costituisce l'abitazione di uno dei comproprietari (omissis), ove lo stesso risiede con la moglie. **Corpo D:** L'immobile è risultato occupato senza titolo. La liberazione è stata fissata per il 16.7.2024.

**Corpo E:** L'immobile costituito da appartamento è oggetto di contratto di locazione registrato in data 7.12.2017 (opponibile) a fronte di un canone mensile di EUR 250,00, valutato dal CTU congruo. È occupato dal sig. (omissis) ospite del sig. (omissis), conduttore dell'immobile.

**Corpo F:** l'esecutato comproprietario ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla sorella (comproprietaria) e da alcuni lavoratori, non identificati, questi ultimi senza alcun titolo. Tale circostanza, è risulta inverosimile. Il G.E. ha emesso ordine di ordine di liberazione che è in corso di attuazione. Il custode ha dato termine dei primi 30 giorni per il primo accesso per verificare la liberazione il 16.7.2024.

**Corpo G:** L'immobile è adibito ad uffici e magazzini e viene utilizzato dal comproprietario (omissis).

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Regime fiscale**

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

#### **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 **Avvocato Ilaria Sguizzato**, Viale Spolverini n. 26, Verona,, email [ilaria.sguizzato@gmail.com](mailto:ilaria.sguizzato@gmail.com).

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, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate 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 esonera 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 o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. 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** (normativa antiriciclaggio) 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.

#### **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.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

#### **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: sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e



Instagram) e 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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: [gestorenartel@notariato.it](mailto:gestorenartel@notariato.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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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 della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Gelmi - N. 7926/2021 R.G.E.**);
- 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 (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) 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 non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) 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, 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@giustiziacerit.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

- 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 (Transaction 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 "Proc. 7926/2021 R.G. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: "IT 48 H 03268 11702 052524657990" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".**

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 procedura esecutiva 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 del relativo modulo.

#### **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, 23 settembre 2025

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi