



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 114/2022 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Francesca Piazza Tel.: 3488551038 mail:
studiofrancescapiazza@gmail.com

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@,
delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 10 settembre 2025 alle ore 16:15 (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 1

In **Comune di Isola della Scala (VR)**, Via Toccolo n. 3/A, **piena proprietà di complesso
immobiliare** costituito da:

- **due unità immobiliari unite di fatto e adibite ad agriturismo** site al piano terra con
annesso magazzino al piano interrato;
- **ricovero attrezzi** sito al piano terra;
- **piccola area urbana** attigua di pertinenza;
- **terreni agricoli.**

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 55:

mapp. 272 sub 14, Via Toccolo P. S1-T, cat. D/10 - R.C. Euro 514,00

mapp. 272 sub 15, Via Toccolo P. S1-T, cat. D/10 - R.C. Euro 458,00

mapp. 272 sub 4, Via Toccolo P. T, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 32 - mq. 32 - R.C. Euro
80,98

mapp. 272 sub 16, Via Toccolo P. T, area urbana - mq. 9

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 55:

mapp. 520 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 1.126, RD Euro 5,87, RA Euro 5,52

mapp. 522 - orto irrig cl. u, superficie mq. 30, RD Euro 1,09, RA Euro 0,46

mapp. 524 - orto irrig cl. u, superficie mq. 9.536, RD Euro 347,21, RA Euro 147,75

mapp. 525 - orto irrig cl. u, superficie mq. 327, RD Euro 11,91, RA Euro 5,07

al valore d'asta di Euro 80.000,00 (ottantamila)

offerta minima Euro 60.000,00 (sessantamila) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti si evince che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 18/80 e successive varianti, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso rurale abitazione con annesso rustico al piano terra, rilasciata il 07.06.1980 con il n. prat. n. 18/80 reg. conc. n. 57/80 di protocollo, agibilità del 24.08.1981 con il n. prat. n. 18/80 reg. conc. n. 57/80 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 36/79 e successive varianti, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso rurale abitazione con annesso rustico al piano terra, rilasciata il 07.06.1980 con il n. prat. n. 36/79 reg. conc. n. 56/80 di protocollo, agibilità del 14.05.1981 con il n. 36/79 di protocollo;
- Concessione in sanatoria per la esecuzione di opere n. 36/79, per lavori di parziale cambiamento di destinazione d'uso del piano terra da rustico ad abitazione nel fabbricato esistente, rilasciata il 08.05.1984 con il n. prat. 36/79 reg. conc. n. 63/84 di protocollo, agibilità del 25.05.1985 con il n. 36/79 reg. conc. n. 63/84 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 144/84, per lavori di trasformazione d'uso di parte del piano terra con ricavo di un'abitazione nel fabbricato esistente, rilasciata il 21.01.1985 con il n. 144/84 di protocollo, agibilità del 25.05.1985 con il n. 144/84 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 115/89 e successive varianti, per lavori di costruzione di annessi rustici aziendali e recinzione, rilasciata il 23.03.1990 con il n. prat. n. 115/89 reg. conc. n. 55/90 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 115/89, per lavori di variante alla conc. ed. n. 55/90 del 23.03.1990 per costruzione di annessi rustici aziendali e recinzione, rilasciata il 28.07.1992 con il n. prat. n. 115/89 reg. conc. 78/92 di protocollo, agibilità del 25.03.1993 con il n. 115/89 di protocollo;
- Permesso di costruire n. 48/2005 e successive varianti, per lavori di ampliamento di una casa di abitazione ai fini agrituristici, rilasciata il 13.10.2005 con il n. prat. n. 90/2005 reg. perm. n. 48/2005 di protocollo;
- DIA in variante al permesso di costruire n. 48/2005, n. 1169/2006, per lavori di variante prospettica, presentata il 03.02.2006 con il n. 1169 di protocollo. Richiesta certificato di agibilità presentata il 04.05.2006 prot. n. 4108 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà presentata il 12.06.2006 prot. n. 5320 per attestazione di agibilità per silenzio assenso;
- Permesso di costruire n. 41/2004 e successive varianti, per lavori di realizzazione di una tettoia in legno, rilasciata il 30.08.2004 con il n. prat. n. 95/2004 reg. perm. n. 41/2004 di protocollo. Richiesta certificato di agibilità presentata il 03.03.2005 prot. n. 2319 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà presentata il 19.10.2005 prot. n. 9966 per attestazione di agibilità per silenzio assenso;
- D.I.A. n. 11612/2005, per lavori di installazione di deposito di G.P.L. ad uso domestico del tipo interrato orizzontale, presentata il 12.12.2005 con il n. 11612 di protocollo;
- Permesso di costruire n. 16/2008 e successive varianti, per lavori di costruzione di due annessi rustici a servizio dell'azienda agricola, rilasciato il 29.04.2008 con il n. prat. n. 156/2007 di protocollo;
- D.I.A. n. 4125/2011, per lavori di variante al permesso di costruire n. 16/2008, presentata il 21.04.2011 con il n. 4125 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Nella perizia si evidenzia che durante il sopralluogo sono state rilevate alcune differmità rispetto agli elaborati di progetto esaminati tra cui:

- due aperture con vasistas sul prospetto sud ovest sopra le basculanti del sub 4 (ricovero macchine agricole) all'interno del quale è stata realizzata una porta (non indicata in progetto) nella tramezza interna;
- è stata realizzata la copertura non prevista in progetto del "pergolato di collegamento

non coperto" del sub 15;

- aumento dello sporto di gronda lato est della copertura della sala da pranzo, parete perimetrale lato est con porta del pergolato. Con pratica edilizia non conclusa (PdC n. 16/2008 e DIA 4125/2011) è stato realizzato un ampliamento del sub 14 mediante la realizzazione di un manufatto in muratura a destinazione servizi igienici che insiste sul mappale 524 e in parte in aderenza al sub 5 (proprietà di terzi) e un pergolato in legno sul mappale 524.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia SCA (segnalazione certificata d'agibilità) previo accatastamento, collaudo statico, certificazione impianti per l'ampliamento del sub 14; sanatoria delle difformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: circa euro 15.000,00. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Isola della Scala in data 07.04.2025, risulta che secondo:

PI - piano degli interventi, il terreno censito al C.T. con Foglio n. 55, Mappale n. 272 ricade:

- Zone Agricole - Art. 19;
- Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Viabilità - Art. 26;
- Aree di urbanizzazione diffusa - Art. 15;
- Zone di interesse archeologico - Art. 35bis;
- 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 04 Produttivo intermodale - Art. 4.

PI - piano degli interventi, i terreni censiti al C.T. con Foglio n. 55, Mappali nn. 520 - 525 ricadono:

- Zone Agricole - Art. 19;
- Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Viabilità - Art. 26;
- PARTE Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Ferrovia - Art. 33;
- Zone di interesse archeologico - Art. 35bis;
- 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 04 Produttivo intermodale - Art. 4.

PI - piano degli interventi, il terreno censiti al C.T. con Foglio n. 55, Mappali nn. 522 ricade:

- in Zona agricola - Art. 19;
- Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Viabilità ? Art. 26;
- Zone di interesse archeologico ? Art. 35bis;
- 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 04 Produttivo intermodale - Art. 4.

PI - piano degli interventi, il terreno censiti al C.T. con Foglio n. 55, Mappali nn. 524 ricade:

- Zone Agricole - Art. 19;
- PARTE Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Viabilità - Art. 26;
- PARTE Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Ferrovia - Art. 33;
- PARTE Aree di urbanizzazione diffusa Art. 15;
- Zone di interesse archeologico - Art. 35bis;

- 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 04 Produttivo intermodale - Art. 4.

Precisazioni

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

- 1) **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 178, giusta atto autentificato il 23.03.1984 n. 2949 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 16.04.1984 ai nn. 9177/6862;
- 2) **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 39, giusta atto autentificato il 30.09.1983 n. 2949 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 06.07.1984 ai nn. 15910/12018;
- 3) **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 39 e degli originari mm.nn. 12-13-15 (dal quale deriva il m.n. 441), giusta atto autentificato il 31.10.1984 n. 3693 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 12.12.1984 ai nn. 26996/19876;
- 4) **servitù di confine** a carico e a favore dell'originario m.n. 39, giusta atto autentificato il 24.11.1988 n. 14176 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona il 06.12.1988 ai nn. 33141/24020;
- 5) **vincolo di destinazione d'uso** a carico del mn 272, giusta atto stipulato il 16.02.1990 n. 20445 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona il 01.03.1990 ai nn. 5589/4378;
- 6) **servitù di passo pedonale e carraio** a carico del m.n. 272 sub 6 (corte) ed a favore del m.n. 272 sub 15 (ex sub 8), giusta atto stipulato il 22.07.2004 n. 5925 Rep. Notaio Giovanna Iorini, trascritto a Verona il 05.08.2004 ai nn. 35695/21283;
- 7) **vincolo di destinazione d'uso** a carico del m.n. 272 sub 15 (ex sub 8), giusta atto autentificato il 02.09.2004 n. 6028 Rep. Notaio Giovanna Iorini, trascritto a Verona il 09.09.2004 ai nn. 40599/24520, a favore di Comune di Isola della Scala;
- 8) **vincolo di non alienabilità della durata di anni 10 (dieci), ai sensi della Legge Regione Veneto del 18.04.1997 n. 9 BUR n. 33/1997**, giusta atto autentificato il 01.03.2005 n. 74567 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona il 17.03.2005 ai nn. 10363/6520, a favore di Comune di Isola della Scala. La formalità è a carico del m.n. 272 sub 14 (ex m.n. 272 sub 10 e sub 12) e del m.n. 272 sub 15 (ex sub 8).
Dall'atto di provenienza del m.n. fg. 55 m.n. 272 sub 8 (oggi m.n. 272 sub 15) (Vendita del 22.07.2004 n. 5925 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona il 05.08.2004 ai nn. 3569435695 R.G. e nn. 21282-21283 R.P.) risulta altresì **vincolo decennale d'uso a favore del Comune di Isola della Scala, trascritto il 04.06.1980** ai nn. 13551/9986 (anche tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento).

Dalla perizia in atti risulta che:

a) sono state rilevate le seguenti difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali:

- Ampliamento del sub 14 mediante la realizzazione di un manufatto in muratura a destinazione servizi igienici che insiste sul mappale 524 e in parte in aderenza al sub 5 (proprietà di terzi) e realizzazione di pergolato in legno sul mappale 524.
- Nella planimetria del sub 4 non è indicata la tramezza interna con porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica sub 4; pratica catastale per l'ampliamento del sub 14 comprendente inserimento in mappa, nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie, determinazione della nuova rendita catastale. Costi di regolarizzazione: circa euro 5.000,00.

b) Alcuni impianti sono in comune con altri subalterni di proprietà di terzi: dovrà essere

verificato lo stato degli attuali bomboloni di gpl interrati nel mappale 524; verificati gli scarichi attualmente non collegati alla rete fognaria comunale; dovrà essere messo a norma l'impianto elettrico.

c) Da una porta non indicata nella planimetria catastale del sub 14 si accede all'ampliamento (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011) non accatastato e privo di agibilità che insiste sul mappale 524. Tale fabbricato ha come accessorio un pergolato anch'esso non accatastato. (PAG 09-10)

d) Il locale disbrigo del m.n. 272 sub 14 è collegato ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi, tramite porta di accesso. Sul pergolato prospettano tre finestre di altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In Comune di Isola della Scala (VR) , Via Toccolo s.n.c., **piena proprietà di complesso immobiliare, da ristrutturare**, costituito da:

- **deposito di antica origine**, disposto su due piani fuori terra;
- **abitazione di antica origine**, sita ai piani terra e primo;
- **abitazione di antica origine**, sita ai piani terra e primo;
- **deposito di antica origine**, disposto su due piani fuori terra;
- **abitazione di antica origine**, sita ai piani terra e primo, oltre a soffitta al piano secondo;
- **corte esclusiva.**

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 55:

mapp. 441 sub 1, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 121 - mq. 102 - R.C. Euro 73,75

mapp. 441 sub 2, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 3 sup.cat. mq. 96 - R.C. Euro 162,68

mapp. 441 sub 3, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 7 sup.cat. mq. 238 - R.C. Euro 379,60

mapp. 441 sub 4, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 296 - mq. 270 - R.C. Euro 195,22

mapp. 441 sub 5, Via Toccolo n. CM, P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 4 - vani 7,5 sup.cat. mq. 224 - R.C. Euro 406,71

mapp. 441 sub 6, Via Toccolo n. CM, P. T, bene comune non censibile

al valore d'asta di Euro 50.000,00 (cinquantamila)

offerta minima Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti si evince che:

- Il fabbricato posto in vendita risale al XVI secolo (ante 01/09/1967) ed è inserito in scheda B.A. n. 28 Corte Toccolo (nella scheda si rileva la presenza di un corpo di fabbrica, di proprietà di terzi sul mappale n. 576, con grado di protezione 7 la cui demolizione senza ricostruzione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi).

- Edificio (subb 1-2-3-4) individuato, ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale.

Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 5; è ammessa la ristrutturazione globale: riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente.

- Edificio (sub 5) individuato dal ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 2; è ammesso il risanamento conservativo: riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Isola della Scala in data 07.04.2025 risulta che il terreno censito al C.T. al Foglio n. 55, m.n. 441, ricade secondo secondo PI - piano degli interventi:

- Zone Agricole - Art. 19;
- PARTE Schede BA/28 - Beni ambientali - Art. 11.4;
- PARTE Fonti di vincolo e fasce di rispetto: Viabilità - Art. 26;
- PARTE Aree di urbanizzazione diffusa - Art. 15;
- Zone di interesse archeologico - Art. 35bis;
- 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 04 Produttivo intermodale - Art. 4.

Precisazioni

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta la seguente formalità che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento: **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 39 (DAL QUALE DERIVA M.N. 272) e degli originari mm.nn. 12-13-15 (dal quale deriva il m.n. 441), giusta atto autentificato il 31.10.1984 n. 3693 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 12.12.1984 ai nn. 26996/19876.

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 Francesca Piazza**, Piazza Renato Simoni n. 38, Verona, tel. 3488551038, fax 0456198364, email studiofrancescapiazza@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.astalegale.net e 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, 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 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 o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **www.fallcoaste.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: aste@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 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 Felli - N. 114/2022 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 "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

- 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 minorenni, 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 "Es. Im. 114/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 38 F 03268 11702 052978838410" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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, 08 luglio 2025

Il Notaio delegato Giacomo Felli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®