

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 118/2024 R.E.Custode Giudiziario Avv. Nicoli Tommaso Tel 045 8034666 mail
tommasonicoli@avvocatonicoli.it**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 16/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 24 luglio 2025 alle ore 14.00**

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 **Pescantina (VR)**, Via Milone n°21, in edificio di poche unità, **piena proprietà di unità immobiliare abitativa** con cantina e corte esclusiva, al piano interrato, terra e primo, con scala interna di collegamento, nonché di **autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina (VR), Foglio 7:

m.n. 718 sub. 1 graffato con il m.n. 37 sub. 7 – Via Milone n. 21 – p. S1-T-1 – Cat. A/2 – cl. 3 – vani 7 – sup. cat. tot. 144 mq., escluse aree scoperte 130 mq. – R.C. Euro 542,28

m.n. 37 sub. 6 – Via Milone n. 21 – p. S1 – Cat. C/6 – cl. 4 – cons. 26 mq., sup. cat. tot. 39 mq. – R.C. Euro 68,48

m.n. 718 sub. 2 – Via Milone n. 21 – p. S1-T – B.C.N.C. ai subalterni 6 e 7.

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

al valore d'asta di euro 152.000,00 (centocinquantaduemila,00)**offerta minima euro 114.000,00 (centoquattordicimila,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 (Geom Fantoni Federica) nella relazione di stima riferisce che

- i beni risultano correttamente intestati;
- in merito alla correttezza grafica delle planimetrie catastali a confronto con lo stato di fatto dei luoghi, quanto all'appartamento:

- al Piano interrato (cantina) è stata indicata una tramezza nel sottoscala mentre nella realtà è tutta aperta;
 - al Piano interrato (cantina) sussiste presenza reale di due bocche di lupo, invece graficamente è stata indicata solamente una;
 - al Piano terra graficamente è stata rappresentata una finestra in cucina, nella realtà è una porta-finestra;
 - il w.c. indicato allo stato di fatto risulta essere un ripostiglio con predisposizione allacciamenti per un eventuale bagno;
 - essendo modifiche interne si è ritenuto di non eseguire l'aggiornamento, ma di attendere prima la sistemazione della pratica edilizia;
- quanto all'autorimessa la planimetria catastale risulta conforme con lo stato reale dei luoghi;
- si dovrà eseguire un aggiornamento catastale completo di elaborati planimetrici a seguito di pratica edilizia.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom Fantoni Federica) nella relazione di stima ha riferito che:

- la zona urbanistica dove insiste il complesso edilizio oggetto di perizia risulta insistere su area agricola e fa parte del centro abitato D.Lgs. 285/1992 – salvo diversa interpretazione da parte della P.A.. A seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'area non risulta vincolata (dal 2020);
- a seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Pescantina (VR) sono state reperite e consegnate le seguenti pratiche edilizie:
 - Certificato di Agibilità 84/2008 datato 12/09/2008 in relazione al fabbricato ad uso civile abitazione mn. 37 sub. 7 e 8;
 - D.I.A. n° 45/2007 presentata in data 03/04/2007 ristrutturazione di annesso rustico in zona agricola (tavola grafica + relazione paesaggistica);
 - D.I.A. in variante n° 92/2006 presentata il 11/08/2006 e relativa tavola grafica;
 - Permesso di costruire 107/2003 rilasciato in data 05/08/2004 e relative tavole grafiche;
 - D.I.A. in variante n° 107/2005 presentata il 04/08/2005 tavole unica;
- a seguito di sopralluogo la scrivente ha potuto rilevare quanto segue:
 - al Piano interrato (cantina) è stata indicata una tramezza nel sottoscala mentre nella realtà è tutta aperta;
 - al Piano interrato (cantina) sussiste presenza reale di due bocche di lupo, invece graficamente è stata indicata solamente una;
- a seguito delle difformità edilizie rilevate, previa autorizzazione dal Comune competente e da colloquio con il Tecnico, si dovrà presentare una S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria indicando tutto quanto sopradescritto.

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

Precisazioni lotto 1

Si precisa che dalla relazione di stima risulta che:

- per accedere all'unità abitativa e all'autorimessa bisogna accedere dal cancello carraio e raggiungere la palazzina superando la corte esclusiva identificata con il mappale n°718 sub. 1;
- l'accesso all'autorimessa può avvenire dalle scale interne - appartamento sub. 7 mappale 37 oltre che dalla corte attraversando l'area assegnata sempre al medesimo appartamento;
- l'autorimessa è raggiungibile sia dalla scala interna (all'appartamento cui sopra) che dallo scivolo carraio percorrendo il b.c.n.c. mappale 718 sub. 2;
- l'unità immobiliare censita come autorimessa al piano interrato è priva di basculante;
- trattandosi di un edificio di poche u.i. e in un contesto privato non risulta la presenza di un Amministratore condominiale e pertanto gli oneri condominiali vengono concordati e divisi in contraddittorio tra i proprietari;

- per poter rendere reale la suddivisione in lotti (tra lotto 1 e lotto 2) si dovrà tamponare la porta che collega l'appartamento piano terra al vano scale in modo da avere accessi distinti ed autonomi. Inoltre, da informazioni ricevute dall'Esecutata e da quanto visionato durante il sopralluogo l'utenza luce e acqua risultano già divise, mentre il gas risulta unico, si dovrà separare l'utenza gas.

I costi di spesa sono stimabili in circa € 8.000,00 (costituzione parete, allacciamento gas in due utenze e pratica) oltre IVA da detrarre a metà (lotto 1 e lotto 2).

Provenienza

I beni sono pervenuti giusto atto di compravendita rogito notaio Giampaolo Fraenza di Verona in data 12 gennaio 1987 numero 58399 di repertorio, trascritto a Verona il 30 gennaio 1987 ai numeri 2231/2811, atto di donazione rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 11 dicembre 2001 numero 150751 di repertorio, trascritto a Verona il 19 dicembre 2001 ai numeri 33443/48217, successivo atto di divisione rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 12 luglio 2002 numero 157890 di repertorio, trascritto a Verona il 25 luglio 2002 ai numeri 21200/30791 e successivo consolidamento della proprietà per decesso dell'usufruttuaria in data 6 dicembre 2005.

Si precisa che all'interno dell'atto di divisione vengono evidenziate diverse clausole per realizzare la divisione (installazione di inferriata; trasformazione di porta in finestre; servitù fognatura; servitù di veduta ecc...).

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna

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

Stato di occupazione – locazioni Lotto 1

Dalla documentazione in atti i beni risultano occupati da parte esecutata costituendone abitazione principale.

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.

LOTTO 2

In Comune di **Pescantina (VR)**, Via Milone n°21, **piena proprietà di unità immobiliare abitativa** al piano terra, primo e secondo con accesso da scala condominiale e poi da scala interna di collegamento esclusiva, nonché di **porzione di magazzino** che si sviluppa al piano terra

Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina (VR), Foglio 7:

m.n. 37 sub. 8 – Via Milone n. 21 – p. T-1-2 – Cat. A/2 – cl. 3 – vani 6,5 – sup. cat. tot. 136 mq., escluse aeree scoperte 127 mq. – R.C. Euro 503,55

m.n. 722 sub. 3 – Via Milone n. 21 – p. T – Cat. C/2 - cl. 2 – cons. 37 mq., sup. cat. tot. 39 mq. – R.C. Euro 49,68

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

al valore d'asta di euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila,00)

offerta minima euro 108.750,00 (centottomilasettecentocinquanta,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 (Geom Fantoni Federica) nella relazione di stima riferisce che:

- i beni risultano correttamente intestati;

- in merito alla correttezza grafica delle planimetrie catastali a confronto con lo stato di fatto dei luoghi, quanto all'appartamento, è presente velux posizionato in bagno piano sottotetto. Si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale solo dopo aver sistemato la pratica edilizia presso la P.A.; quanto alla porzione di magazzino non è presente la planimetria. Si consiglia di eseguire una ricerca approfondita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona e nel caso presentare una nuova planimetria.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom Fantoni Federica) nella relazione di stima ha riferito che:

- la zona urbanistica dove insiste il complesso edilizio oggetto di perizia risulta insistere su area agricola e fa parte del centro abitato D.Lgs. 285/1992 – salvo diversa interpretazione da parte della P.A.. A seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'area non risulta vincolata (dal 2020);

- a seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Pescantina (VR) sono state reperite e consegnate le seguenti pratiche edilizie:

· Certificato di Agibilità 84/2008 datato 12/09/2008 in al fabbricato ad uso civile abitazione mn. 37 sub. 7 e 8;

· D.I.A. n° 45/2007 presentata in data 03/04/2007 ristrutturazione di annesso rustico in zona agricola (tavola grafica + relazione paesaggistica);

· D.I.A. in variante n° 92/2006 presentata il 11/08/2006 e relativa tavola grafica;

Permesso di costruire 107/2003 rilasciato in data 05/08/2004 e relative tavole grafiche;

· D.I.A. in variante n° 107/2005 presentata il 04/08/2005 tavole unica;

- a seguito di sopralluogo si è potuto rilevare quanto segue: presenza di velux posizionato in bagno piano sottotetto; spostamento parete del bagno verso la scala interna;

- a seguito delle difformità edilizie rilevate, previa autorizzazione dal Comune competente e da colloquio con il Tecnico, si dovrà presentare una S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria indicando tutto quanto sopradescritto.

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

Precisazioni lotto 2

Si precisa che dalla relazione di stima risulta che:

- per accedere all'u.i. abitativa e al magazzino bisogna accedere dal cancello pedonale / carraio (lato strada secondaria) e attraversare il sub. 6 mappale n° 722 (corte interna);

- per raggiungere il piano primo dell'u.i. si deve accedere all'ingresso del vano scala indicato in planimetria catastale;

- la palazzina risulta in buono stato manutentivo e il contesto risulta recintato e ben curato;

- dalla ricognizione esterna si è potuto accertare che il muro esterno verso nord (altezza circa 3.00 metri colore giallo) – oggetto di intervento con realizzazione di probabile cappotto – sta subendo delle alterazioni di temperatura con la presenza di sgretolamento dovuto all'umidità;

- quanto al magazzino, lo stato di conservazione dell'immobile risulta carente sotto ogni profilo e abbandonato. Nel 2007 era stata presentata presso la P.A. la pratica edilizia (D.I.A.) per la ristrutturazione dell'intero corpo, che da sopralluogo, risulta mai eseguita. Le caratteristiche tecniche della porzione di magazzino sono pavimento in battuto di cemento, assenza di ogni impianto, assenza di goni infisso esterno, tramezza divisoria in blocchi di calcestruzzo, muratura principale in cemento e copertura in lastre di cemento e amianto;

- trattandosi di un edificio di poche u.i. e in un contesto privato non risulta la presenza di un Amministratore condominiale e pertanto gli oneri condominiali vengono concordati e divisi in contraddittorio tra i proprietari;

- **per poter rendere reale la suddivisione in lotti (tra lotto 1 e lotto 2) si dovrà tamponare la porta che collega l'appartamento piano terra al vano scale in modo da avere accessi distinti ed autonomi.** Inoltre, da informazioni ricevute dall'Esecutata e da quanto visionato durante il sopralluogo l'utenza luce e acqua risultano già divise, mentre **il gas risulta unico, si dovrà separare l'utenza gas.**

I costi di spesa sono stimabili in circa € 8.000,00 (costituzione parete, allacciamento gas in due utenze e pratica) oltre IVA da detrarre a metà (lotto 1 e lotto 2).

Provenienza lotto 2

I beni sono pervenuti giusto atto di compravendita rogito notaio Giampaolo Fraenza di Verona in data 12 gennaio 1987 numero 58399 di repertorio, trascritto a Verona il 30 gennaio 1987 ai numeri 2231/2811, atto di donazione rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 11 dicembre 2001 numero 150751 di repertorio, trascritto a Verona il 19 dicembre 2001 ai numeri 33443/48217, successivo atto di divisione rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 12 luglio 2002 numero 157890 di repertorio, trascritto a Verona il 25 luglio 2002 ai numeri 21200/30791 e successivo consolidamento della proprietà per decesso dell'usufruttuaria in data 6 dicembre 2005.

Si precisa che all'interno dell'atto di divisione vengono evidenziate diverse clausole per realizzare la divisione (installazione di inferriata; trasformazione di porta in finestre; servitù fognatura; servitù di veduta ecc...).

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate:

Dalla documentazione in atti risultano:

trascrizione nn. 14310/18894 del 1° (primo) agosto 1984 – Costituzione di vincolo Scrittura privata autenticata dal notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 26 luglio 1984, numero 5150 di repertorio A favore del COMUNE DI PESCANTINA al fine di ottenere la concessione per la costruzione di una tettoia ad uso stabulazione libera di bovini della superficie coperta di mq. 80,65 sul terreno sito in comune di PESCANTINA individuato al Catasto sezione A fg. IV part. 37/d e part. 37/f, (vincolo decennale d'uso della suddetta tettoia ad uso stabulazione libera di bovini);

trascrizione nn. 21202/30793 del 25 luglio 2002 – Costituzione di diritti reali a titolo Gratuito Atto notarile pubblico rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 12 luglio 2002, numero 157890 di repertorio Servitù di fognatura sui seguenti immobili: in comune di PESCANTINA (VR) 1) – Fondo Dominante: NCEU fg. 7 part. 722 sub. 1 nat. A/3 vani 9.0 piano T-1 Via Milone n. 21 2) – Fondo Servente **NCEU fg. 7 part. 722 sub. 6** nat. CO (corte o resede) Via Milone 3) – Fondo Servente **NCEU fg. 7 part. 722 sub. 3** nat. C/2 Via Milone Quadro D: SERVITU' DI FOGNATURA A FAVORE DELL'ABITAZIONE MAPP. N. 722/1 DA ESERCITARSI ATTRAVERSO UNA CONDOTTA, INTERRATA AD UNA PROFONDITA' DI METRI LINEARI 0,80 E POSTA AD UNA DISTANZA DI METRI LINEARI 1,50 DAL FABBRICATO, SULLA CORTE COMUNE MAPP. N. 722/6 E SUL MAGAZZINO MAPP. N. 722/3.

Stato di occupazione – locazioni Lotto 2

Dalla documentazione in atti l'abitazione parte del lotto 2 risulta occupata con contratto di comodato registrato 10/10/2023 n°001700 serie 3x a tempo indeterminato inopponibile, mentre il deposito risulta in stato di abbandono.

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.

LOTTO 3

In Comune di **Pescantina (VR)**, con accesso da Via Milone, piena proprietà di **terreni a destinazione agricola** distribuiti omogeneamente costituendo una forma irregolare di superficie catastale complessiva pari a mq. 30.512.

Catasto Terreni del Comune di Pescantina (VR), Foglio 7:

m.n. 248 prato – cl.2 – superficie ha 1.06.47 – RD Euro 64,33 RA Euro 38,49

m.n. 701 frutt.irrig. – cl. 2 – superficie ha 00.67.95 – R.D. Euro 109,49 R.A. Euro 68,43

m.n. 711 frutt.irrig. – cl. 2 – superficie ha 1.10.47 – R.D. Euro 178,01 R.A. Euro 111,25

m.n. 714 frutt.irrig. – cl. 2 – superficie ha 00.20.20 – R.D. Euro 32,55 R.A. Euro 20,34

m.n. 716 frutt.irrig. – cl. 2 – superficie ha 00.00.03 – R.D. Euro 0,05 R.A. Euro 0,03

al valore d'asta di euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila,00)

offerta minima euro 183.750,00 (centottantatremilasettecentocinquanta,00)

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

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom Fantoni Federica) nella relazione di stima riferisce che i beni risultano correttamente intestati.

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescantina (VR) in data 30 luglio 2025 risulta che l'area comprendente i mappali n° 248 – 701 – 711 – 714 e 716 ricade nel Tessuto Agricolo periurbano (A1) disciplinato dall'art. 35 – 38 delle NTO. Il m.n. 714 e parte del m.n. 711 ricadono anche nella fascia di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/20045. I mm.nn. 248, 701 e 716 non hanno nessun vincolo. L'area non è ricompresa nel perimetro del centro abitato né nella perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica né in quelle a rischio, come previsto dal PGRA 2021/2027.

Precisazioni lotto 3

Si precisa che dalla relazione di stima risulta che:

- si accede ai terreni percorrendo uno stradello di terzi. Su tale stradello grava una servitù di passo e carraio a favore dei fondi limitrofi. La servitù sopracitata viene richiamata all'interno dell'Atto di divisione a favore dell'Esecutata a firma del Notaio Cavarzere di Bussolengo (VR) in data 12/07/2002 trascritto in data 25/07/2002 RG. 30791 e RP. 21200 così riportato: "viene costituita una servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di metri lineari cinque al terreno mapp. n° 248 – 711 – 714 – 701 – 716";
- i terreni risultano in parte recintati (solo verso Nord), con piante da frutto attive anche se non trattate;
- in termini di irrigazione l'Esecutata ha fatto presente che godono dell'acqua di pozzo di pubblica utilità. Si è provveduto a richiedere al Genio Civile eventuale denuncia ed è emerso un documento in merito al terreno n°41 (vetusto mappale che ha dato origine a diversi terreni compreso quelli oggetto di vendita). Da colloquio con il funzionario del Genio Civile è emerso che il costo per l'irrigazione può essere preventivato in € 50,00/anno. Pertanto, si è effettuato l'accesso agli atti per ricevere copia dello stesso. Nell'integrazione di perizia del 19 novembre 2024 si legge che "a seguito della missiva ricevuta da parte della Regione Veneta in merito alla richiesta accesso agli atti effettuata per determinare l'esistenza di un pozzo, si percepisce che esiste un pozzo infisso sul terreno censito presso il comune di Pescantina Fg. 7 mappale n°711 – (...) La pratica risulta scaduta in data 11/04/2013 per cui attualmente il prelievo non è autorizzato".

Provenienza lotto 3

I beni sono pervenuti giusto atto di donazione rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 11 dicembre 2001 numero 150751 di repertorio, trascritto a Verona il 19 dicembre 2001 ai numeri 33443/48217, successivo atto di divisione rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 12 luglio 2002 numero 157890 di repertorio, trascritto a Verona il 25 luglio 2002 ai numeri 21200/30791 e successivo consolidamento della proprietà per decesso dell'usufruttuaria in data 6 dicembre 2005.

Si precisa che all'interno dell'atto di divisione vengono evidenziate diverse clausole per realizzare la divisione (installazione di inferriata; trasformazione di porta in finestre; servitù fognatura; servitù di veduta ecc...).

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Trascrizione nn. 21201/30792 del 25 luglio 2002 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Atto notarile pubblico rogito notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 12 luglio 2002, numero 157890 di repertorio. Servitù di passo pedonale e carraio a favore sui seguenti immobili: in comune di **PESCANTINA (VR)** - Fondo Dominante **NCT fg. 7 part. 248** nat. T are 106.47 **NCT fg. 7 part. 701** nat. T are 67.95 **NCT fg. 7 part. 711** nat. T are 110.47 **NCT fg. 7 part. 714** nat. T are 20.20 **NCT fg. 7 part. 716** nat. T are 0.03. Fondo Servente **NCT fg. 7 part. 252** nat. T are 0.06 **NCT fg. 7 part. 256** nat. T are 0.12 **NCT fg. 7 part. 706** nat. T are 2.49 **NCT fg. 7 part. 708** nat. T are 8.98 **NCT fg. 7 part. 710** nat. T are 0.81 **NCT fg. 7 part. 702** nat. T are 2.00 (...omissis... altri soggetti e immobili estranei all'ispezione).

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

Stato di occupazione – locazioni Lotto 3

Dalla documentazione in atti risulta che i terreni risultano liberi. Non sono stati reperiti contratti di locazione registrati.

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

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

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 Avv. Nicoli Tommaso** con studio in Verona (VR) Salita Fontana del Ferro n. 24 Tel. 045 8034666 mail tommasonicoli@avvocatonicoli.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.

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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia 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 dell'esecuzione forzata.

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

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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 con le modalità che sono indicate nell'ordinanza di delega che devono essere verificate di volta in volta dal professionista delegato www.asteannunci.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 dell'esecuzione, 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

ASTE GIUDIZIARIE®
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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Elena Marangoni n. 118/2024 R.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 (o in alternativa vaglia 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

- 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 "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 118/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT02R0880711701000000883189** 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 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 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, 22 aprile 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Elena Marangoni

