



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 141/2022 R.E. cui è unita la n. 203/2022 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Adami Massimo Tel. 045591566

e-mail: massimo.adami@frattassociati.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Melchiorre Saraceno, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 91/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 26 febbraio 2026 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 (integrazione CTU del 13 novembre 2025)

In Comune di **San Pietro in Cariano** (VR), nei pressi della frazione Pedemonte, con accesso da Via Giannantonio Campostrini, **piena proprietà** di **terreno edificabile** in zona “B di completamento residenziale – sotto zona B2” nel quale si può intervenire con intervento edilizio diretto con l'indice fondiario di edificabilità 1,5 mc/mq.

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano, Fg. 16:

- m.n. 1469 - Viale Alberto Bolla – p. T - Cat. F/1 (area urbana) - cons. 804 mq.

al valore d'asta di euro 225.000,00 (duecentoventicinque mila,00)

offerta minima euro 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta,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 dal punto di vista dell'indirizzo è rimasto indicato, nella visura catastale Viale Alberto Bolla, mentre invece l'unico accesso possibile all'immobile risulta da Via Giannantonio Campostrini a sud.

Destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Pietro in Cariano in data 31 ottobre 2025 risulta che nello strumento urbanistico P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) del Comune di San Pietro in Cariano il terreno in oggetto ricade in zona “B di completamento residenziale – sotto zona B2”; nel PAT il terreno oggetto di vendita ha la seguente destinazione: Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale / frontistante a “Infrastrutture di maggiore rilevanza di progetto”.

Tutto il territorio comunale è vincolato paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. n. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137 (ex Leggi n° 1497/39 e n° 431/85).

I terreni si estendono su zona soggetta a Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.lgs 42/2004 Beni Paesaggistici ai sensi del DM del 23/05/1957 "Zona della Valpolicella".

In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

Precisazioni

Dalla relazione di stima integrativa in data 13 novembre 2025 risulta che:

- il terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante ma con la presenza di materiale di risulta e vegetazione incolta al suo interno;
- a nord il terreno confina con un lotto analogo di tipo edificabile. Sul lato ovest il terreno confina con due lotti ove sorgono edifici residenziali definiti, caratterizzati da edifici di tipo bifamiliare; mentre sul lato est confina con un lotto ove è presente una villa singola. A sud si confina con Via Campostrini dalla quale avviene l'accesso diretto approssimativamente tra i civici 51 e 53;
- per quanto riguarda l'incidenza volumetrica si ritiene che in base all'indice di edificabilità potrebbe essere sviluppata una volumetria di circa mc. 1.206;
- il futuro intervento di costruzione non necessita di opere di urbanizzazione in quanto si trova in un contesto già urbanizzato. Si dovrà provvedere al momento dell'intervento, successivamente alla presentazione di un progetto, agli allacciamenti alle varie reti pubbliche.

Titolo di provenienza

I beni risultano pervenuti in forza dell'ordinanza di divisione in data 03/10/2024, trascritta a Verona il 22/10/2024 ai nn. 42813 R.G. e 31837 R.P., nell'ambito del procedimento R.G. 3528/2023 Giudice dott.ssa Paola Salmaso, instaurato con domanda di divisione trascritta in data 12/06/2023 ai nn. 23501 R.G. e 17537 R.P. per la divisione dei beni acquistati in comunione in forza di successione apertasi in data 31/08/2001, denuncia di successione trascritta il 22/08/2002 ai nn. 35207 R.G. e 24241 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità (nascente da atto a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona del 06/08/2013 rep. 9400/6909), trascritta 1'8.08.2013 ai nn. 29102 R.G. e 19799 R.P. per la quota di 1/3 e in forza di successione apertasi in data 02/12/2003, denuncia di successione trascritta il 06/09/2004 ai nn. 40227 R.G. e 24219 R.P., e successiva accettazione tacita di eredità (nascente da atto a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona del 06/08/2013 rep. 9400/6909), trascritta 1'8.08.2013 ai nn. 29103 R.G. e 19800 R.P. per la quota di 1/6

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che alla data del 19.11.25, sul bene gravano le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento (diversamente da quanto scritto in perizia):

- 1) trascrizione in data 18/06/2014 ai nn. 19118/13430 di DOMANDA GIUDIZIALE del 23/05/2014, Tribunale di Verona, Rep. 6255/1, per accertamento simulazione atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona, rep. 9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P.;
- 2) trascrizione in data 18/06/2014 ai nn. 19119/13431 di DOMANDA GIUDIZIALE del 23/05/2014, Tribunale di Verona, Rep. 6255/2, per revoca atti soggetti a trascrizione relativa ad atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona, Rep. 9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P.;
- 3) trascrizione in data 29/06/2016 ai nn. 24660/15971 di DOMANDA GIUDIZIALE del 24/05/2016, Tribunale di Verona, Rep. 5953, per revoca atti soggetti a trascrizione relativa ad atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli Emanuele di Verona, Rep.

9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore del creditore qui procedente;

4) trascrizione in data 11/01/2017 ai nn. 835/514 di DOMANDA GIUDIZIALE del 14/11/2016, Tribunale di Verona, rep. 5359, per accertamento simulazione atti relativa ad atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli Emanuele di Verona, Rep.9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore del creditore qui procedente;

5) trascrizione in data 12 giugno 2023 ai nn. 23501/17537 della DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE del 5 maggio 2023 rep. 5122 Tribunale di Verona, cui ha fatto seguito l'ordinanza di assegnazione in proprietà al soggetto qui esegutato.

Nella relazione integrativa di stima in data 13 novembre 2025 si segnala inoltre:

- Costituzione di servitù di distanza, a carico delle particelle 231 (dalla cui soppressione derivano 1469 - 1470 e 1493) e 458 del fg. 16, a favore delle particelle 459 e 235 sub 5 del fg. 16, costituita con atto in data 13 aprile 2006, Notaio Antonio Marranghelli di San Bonifacio (VR), Repertorio n. 125001/17716, trascritto a Verona in data 21 aprile 2006 ai nn. 18915 R.G. e 11215 R.P., affinché venga costruito un ripostiglio (sulle particelle 231 e 459) a distanza inferiore a metri 5 (cinque) dalla linea di confine. Ferme in ogni caso le distanze minime tra fabbricati come previste dagli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Pietro in Cariano;

- Costituzione di una servitù di veduta, a carico delle particelle 230 e 233 (vari subalterni) del fg. 16 ai Fabbricati, a favore (tra le altre) della particella 1469, costituita con atto in data 07/08/2013 Notaio Emanuele de Micheli di Verona rep. 9410/6915, trascritto a Verona in data 09/08/2013 ai nn. 29352 R.G. e 19943 R.P. affinché sull'area scoperta di insistenza dei beni a favore possa essere elevata la superficie al fine di alzare - mediante apporto di materiale - il terreno in corrispondenza del confine con gli immobili a carico.

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

Il terreno risulta a disposizione di parte esecutata.

Lotto 2 (integrazione CTU del 13 novembre 2025)

In Comune di **Roverè Veronese (VR)**, frazione di Camposilvano a circa otto chilometri a nord del Comune capoluogo, in località residenziale a scarsa densità abitativa, **piena proprietà** di **appartamento** al secondo piano di un fabbricato di tipo condominiale e **piena proprietà** di terreno **in continuità** formato da una zona edificabile in zona “B - Area urbana di completamento edilizio”, per mq 419 e da una zona “E – territorio agricolo”, per circa mq. 2185, (per complessivi 2604 mq catastali).

Catasto Fabbricati del Comune di Roverè Veronese, Fg. 11:

- m.n. 306 sub 5 - Contrada Camposilvano snc - p. 2 - Cat. A/2 - cl.1 - vani 4 - sup.cat.tot. mq. 76 - sup.tot.escluse aree scoperte mq. 76 - R.C. Euro 177,66

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato Catasto Fabbricati del Comune di Roverè Veronese, Fg. 11 m.n. 306 - ente urbano di are 08.46

Catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese (VR), Fg. 11:

- m.n. 328 - bosco misto - Cl. 2 - cons. are 07.36 – R.D. Euro 1,14 – R.A. Euro 0,23
- m.n. 438 - bosco misto - Cl. 2 - cons. are 18.68 – R.D. Euro 2,89 – R.A. Euro 0,58

al valore d'asta di euro 72.000,00 (settantaduemila/00)

offerta minima euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

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

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zorzi Enrico) nella relazione di stima del 13 novembre 2025 riferisce che la situazione dell'appartamento in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione catastale ad eccezione della presenza di un piccolo setto murario all'interno del soggiorno che costituisce elemento divisorio tra zona pranzo e parte dell'angolo cottura e la geometria del servizio igienico che risulta rettangolare, con l'aggiunta di circa 1 mq di superficie anziché a "L", come rappresentato nell'elaborato progettuale e catastale. Andrebbe adeguata la planimetria catastale a seguito di regolarizzazione urbanistica.

Non risulta depositato agli atti del catasto l'elaborato planimetrico e/o l'elenco subalterni, ma solo l'elenco degli immobili.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zorzi Enrico) nella relazione di stima 13 novembre 2025 riferisce che:

in relazione all'appartamento

presso il Comune di Roverè Veronese sono presenti le seguenti pratiche edilizie: Licenza di costruzione n. 636 del 01/02/1975 e successiva volturazione di intestazione in data 14/11/1975; prevedeva due piani abitativi, con quattro mini appartamenti, ed una soffitta non abitabile, veniva successivamente rilasciata l'abitabilità n. 636 del 15/12/1978;

- il piano secondo, oggetto della presente esecuzione, era stato assentito con destinazione a soffitta non residenziale. È stato poi reso abitabile in seguito al rilascio della Concessione in Condono n. 121 del 20/05/1993 e contestuale rilascio del certificato di abitabilità n. 121, successivamente alla domanda di condono, presentata in data 01/04/1986;

- il perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale e catastale ad eccezione della presenza di un piccolo setto murario all'interno del soggiorno che costituisce elemento divisorio tra zona pranzo e parte dell'angolo cottura e la geometria del servizio igienico che risulta rettangolare, con l'aggiunta di circa 1 mq di superficie anziché a "L", come rappresentato nell'elaborato progettuale e catastale;

- tenendo conto delle modeste modifiche distributive si ritiene che il completo ritorno alla regolarità amministrativa sia praticabile attraverso una domanda in sanatoria, da presentarsi e concordare con il Comune di Roverè Veronese, che risulterebbe praticabile in quanto le opere risultano interne e non riguardano aumento di volume.

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

in relazione ai terreni

- sulla particella 328, nei pressi con il confine sud con la particella 306 è stato edificato un ripostiglio esterno di circa mq. 19 lordi in pianta per un'altezza di ml. 2,40 circa. Il manufatto, con pareti in legno e copertura in lamiera, risulta abusivo. Trattandosi di un fabbricato abusivo risulta necessaria la rimozione o la eventuale pratica in sanatoria per la relativa regolarizzazione amministrativa. Si ritiene che vista la modesta consistenza volumetrica e scarsa qualità edilizia del manufatto utilizzato come piccolo ricovero di attrezzi agricoli non sia consigliabile la regolarizzazione che parrebbe comunque praticabile, ma condizionata all'acquisizione dei consensi dei confinanti per concederne l'edificabilità dai confini a distanza inferiore a quella di norma. La eventuale volumetria sanata, anche se modesta, verrebbe a diminuire la volumetria già limitata a seguito degli interventi edilizi realizzati nell'area B56 schedata dallo strumento urbanistico vigente "Piano degli Interventi", a danno della volumetria realizzabile nella complessiva area edificabile;

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

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roverè Veronese in data 28 ottobre 2025 risulta che nel PI N. 2 VIGENTE - APPROVATO CON DCC N. 4/2023 **il m.n. 328: ricade in Parte Zona B – Area Urbana di completamento edilizio, Parte Zona E – Territorio Agricolo; il m.n. 438 ricade in Zona E – Territorio agricolo.**

Nel PI N. 3.1 - APPROVATO CON DCC N. 25/2025 E PI N. 3.2 - ADOTTATO CON DCC N. 22/2025 , il m.n. 328 ricade in Parte Zona B – Area Urbana di completamento edilizio e in Parte Zona E – Territorio Agricolo; il m.n. 438 ricade in Zona E – Territorio agricolo.

Dalla relazione di stima risulta che in relazione ai terreni (partic. 328, 438): i terreni si trovano in parte in “Zona B - Area urbana di completamento edilizio” – ZTO B56, nella quale si può intervenire con intervento edilizio diretto con l’indice fondiario di edificabilità 1 mc/mq, per una superficie complessiva di circa mq. 419; mentre i rimanenti mq. 2185 circa si trovano in “Zona E territorio agricolo”, ove è possibile edificare solo a titolo di imprenditore agricolo ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004.

Si segnala che per compiere una valutazione rispetto alla volumetria realizzabile si tiene conto che il terreno a disposizione in area di completamento risulterebbe di circa mq. 419 e quindi darebbe un corrispondente valore volumetrico realizzabile di circa mc. 419, tenendo conto che l’indice fondiario è di 1mc/mq. Tuttavia, considerando che nella ZTO B56 sono già stati realizzati due interventi edilizi per complessiva stimati mc. 2545 circa, e che il valore complessivo massimo per l’area risulterebbe di circa mc. 3551, corrispondenti alla medesima superficie dell’area edificabile, risulta che rimarrebbero a disposizione per l’area edificabile in oggetto prudenzialmente circa 240 mc. I presenti dati sono da verificare alla luce di un attento rilievo di tutti gli immobili realizzati in loco e della verifica delle superfici fondiarie, possibilmente consultando l’Ufficio Tecnico del Comune.

Si segnala inoltre che parte dei terreni ricade in zona ove è presente il “Vincolo destinazione forestale” ai sensi L.R. 52/1978 art. 14 e 15 e contestuale “Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 zone boscate.

In virtù di questi vincoli un eventuale progetto deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Precisazioni

Dalla documentazione in atti risulta che:

quanto all’abitazione

- nell’atto di compravendita del 12/05/1980 rep. 26737, a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, viene dichiarato che risulta di pertinenza dell’appartamento la quota di 1/5 (un quinto) di proprietà sulle parti condominiali, area scoperta e parti comuni indivisibili;
- l’unità abitativa in oggetto ha accesso attraverso una strada sterrata di altra proprietà (particella 439) sulla quale è presente una servitù di accesso carraio e pedonale a favore dell’edificio in oggetto; alla strada si accede direttamente dalla strada provinciale principale;
- il condominio è dotato di un’ampia zona a verde privato circostante il fabbricato che sul lato nord consente l’accesso ad alcune autorimesse poste al piano interrato. L’area confina a nord con la particella 328 inclusa nel presente lotto;
- l’appartamento presenta sostanzialmente le finiture ed impiantistica dell’epoca della realizzazione, consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 65 e di una superficie linda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 78;
- l’appartamento è caratterizzato dal solaio di copertura spiovente e da altezze differenti che vanno da un minimo di circa ml 1,36 a un massimo di circa ml. 3,00. Sono presenti due vani a sottotetto non praticabili, con altezze nette inferiori al metro, che non trovano riscontro negli elaborati progettuali e catastali;
- l’unità abitativa risulta autonoma in merito alle forniture dell’energia elettrica e dell’acqua; l’acqua calda per uso domestico è fornita da uno scaldabagno alimentato da un bombolone posto nel

sottotetto che alimenta pure la cucina a gas; l'impianto di riscaldamento è costituito da un circuito alimentato da una pompa elettrica, collegato ai radiatori esterni, e riscaldato dal camino a legna. L'impianto fognario condominiale risulterebbe collegato alla fognatura comunale;

- l'amministrazione condominiale risulta autogestita dai condomini e le spese vengono suddivise di volta in volta. Parrebbe che l'unica spesa in comune risulti attualmente l'energia elettrica condominiale in relazione alle parti comuni interne;

quanto ai terreni

- per quanto riguarda l'incidenza volumetrica, in base all'indice di edificabilità potrebbe essere sviluppata una volumetria di circa mc. 240. La zona agricola è invece caratterizzata da un bosco misto con alberi ad alto fusto (faggi) su terreno in parte roccioso ed in discreta pendenza;

- un eventuale futuro intervento edilizio non necessiterebbe di opere di urbanizzazione in quanto si trova in un contesto già urbanizzato a ridosso della strada provinciale. Si dovrà provvedere al momento dell'intervento, successivamente alla presentazione di un progetto, agli allacciamenti alle varie reti pubbliche.

Titolo di provenienza

I beni risultano pervenuti in forza dell' ordinanza di divisione in data 03/10/2024, trascritta a Verona il 22/10/2024 ai nn. 42813 R.G. e 31837 R.P., nell'ambito del procedimento R.G. 3528/2023 Giudice dott.ssa Paola Salmaso, instaurato con domanda di divisione trascritta in data 12/06/2023 ai nn. 23501 R.G. e 17537 R.P. per la divisione dei beni acquistati in comunione in forza di successione apertasi in data 31/08/2001, denuncia di successione trascritta il 22/08/2002 ai nn. 35207 R.G. e 24241 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità (nascente da atto a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona del 06/08/2013 rep. 9400/6909), trascritta 1'8.08.2013 ai nn. 29102 R.G. e 19799 R.P. per la quota di 1/12 e in forza di successione apertasi in data 02/12/2003, denuncia di successione trascritta il 06/09/2004 ai nn. 40227 R.G. e 24219 R.P., e successiva accettazione tacita di eredità (nascente da atto a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona del 06/08/2013 rep. 9400/6909), trascritta 1'8.08.2013 ai nn. 29103 R.G. e 19800 R.P. per la quota di 5/12.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Si precisa che, dalla documentazione in atti, risulta che alla data del 19.11.25, sui mappali 328 e 438 del fg. 11gravano le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento (diversamente da quanto scritto in perizia):

1) trascrizione in data 18/06/2014 ai nn. 19118/13430 di DOMANDA GIUDIZIALE del 23/05/2014, Tribunale di Verona, Rep. 6255/1, per accertamento simulazione atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona, rep. 9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P.;

2) trascrizione in data 18/06/2014 ai nn. 19119/13431 di DOMANDA GIUDIZIALE del 23/05/2014, Tribunale di Verona, Rep. 6255/2, per revoca atti soggetti a trascrizione relativa ad atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona, Rep.9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn.29353 R.G. e 19944 R.P.;

3) trascrizione in data 29/06/2016 ai nn. 24660/15971 di DOMANDA GIUDIZIALE del 24/05/2016, Tribunale di Verona, Rep. 5953, per revoca atti soggetti a trascrizione relativa ad atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli Emanuele di Verona, Rep. 9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore del creditore qui precedente;

4) trascrizione in data 11/01/2017 ai nn. 835/514 della DOMANDA GIUDIZIALE del 14/11/2016, Tribunale di Verona, rep. 5359, per accertamento simulazione atti relativa ad atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli Emanuele di Verona, Rep.9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore del creditore qui precedente;
su tutti i beni costituenti il Lotto 2 grava altresì:

trascrizione in data 12 giugno 2023 ai nn. 23501/17537 della DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE del 5 maggio 2023 rep. 5122 Tribunale di Verona, cui ha fatto seguito l'ordinanza di assegnazione in proprietà al soggetto qui esegutato.

Dalla documentazione in atti risulta:

- costituzione sul terreno 317/a e 429/b (attuali 439 e 429 parte sud) di diritto di passo a favore dei terreni attuali 306, 441, 320, 328, 438, contestualmente all'atto di compravendita in data 13/05/1975 Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, rep. 16496, trascritto a Verona in data 28/05/1975 ai nn. 7437 R.G. e 6066 R.P.

Stato di occupazione – locazioni LOTTO 2

I beni risultano a disposizione di parte esecutata.

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. Adami Massimo** con studio in Verona Piazzetta Chiavica 2 Tel. 045 591566 mail massimo.adami@frattassociati.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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

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

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

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte

civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso 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 profitare 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 su 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 ASTALEGAL.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

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

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Melchiorre Saraceno n. 141/2022 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 precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero 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.spazioaste.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@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 **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 141/2022 R.E."** alle seguenti coordinate **IT09H0880711701000000886417** 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, 26 novembre 2025

Il professionista delegato Melchiorre Saraceno