

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana
PROCEDURA ESECUTIVA N. 16/2025 R.G.E. cui è riunita la n. 76/2025 R.E.
Custode Giudiziario Avvocato Francesca Ferretto Tel.: 0458347388 mail:
f.ferretto@libero.it

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



Il sottoscritto Dott. Roberto Leso, Notaio in Vigasio (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 25 febbraio 2026 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Isola della Scala (VR)**, Via Monsignor G. Fontana n. 21, all'interno di un edificio bifamiliare, **piena proprietà di appartamento al piano terra con pertinenza autorimessa** al piano terra in corpo staccato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 45:

mapp. 873 sub 1, Via Monsignore Giuseppe Fontana n. 23, P. T, cat. A/3 - cl. 5 - vani 5 sup.cat. mq. 109 - R.C. Euro 322,79

mapp. 873 sub 4, Via Monsignore Giuseppe Fontana n. 23, P. T, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 22 - mq. 22 - R.C. Euro 76,13

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al CT del Comune di Isola della Scala con Fg. 45 m.n. 873 EU di di 473 mq..

Si evidenzia che l'ordinanza di vendita del 14.07.2025, con la quale il Giudice dell'esecuzione, dott. Attilio Burti, ha delegato la vendita dei presenti lotti riporta che "**i lotti includono il mappale 873 ente urbano che, sulla base delle indicazioni contenute nella perizia di stima, ingloba una porzione di area demaniale che non è trasferibile**". **al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila)**

offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nero Ferrarese (agli atti) risulta che: la planimetria catastale del mn 873 sub 1 è sostanzialmente conforme allo stato dei

luoghi, salvo la mancanza nell'abitazione del tramezzo divisorio tra la cucina e il soggiorno/pranzo - di fatto senza rilevanza erariale e senza effetti igienico sanitari pregiudizievoli; la planimetria catastale del m.n. 873 sub 4 non è conforme allo stato dei luoghi in quanto manca l'ampliamento del locale accessorio dell'autorimessa a seguito della realizzazione del locale lavanderia con verifica di sanatoria in deroga sotto i profili edilizio amministrativo - come riportato anche nei titoli edilizi rilasciati.

L'elaborato planimetrico del m.n. 873 risulta allibrato nella consistenza reale, con il confine ovest costituito dal muro di sostegno realizzato dal Demanio in sostituzione dell'argine sinistro del tratto urbano del fosso Piganzo.

La descrizione catastale delle unità pignorate riporta l'elaborato planimetrico del 1986 rettificato rispetto alla mappa catastale sul confine ovest (fosso Piganzo), mentre le planimetrie dell'appartamento al piano 1° (mn 873 sub 2 - lotto 2) e dell'autorimessa (m.n. 873 sub 3 - lotto 2) risultano coerenti in termini di consistenza e partizioni con la richiesta di condono edilizio dell'epoca e con quanto rilevato in loco.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese (agli atti) risulta che presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita la seguente documentazione relativa all'edificio bifamiliare comprendente il mn 873 subb 1-4:

- Licenza di costruzione del 19.06.1961 per la costruzione di un fabbricato da adibire a casa di abitazione in via Rimembranza (attuale via Mons. G. Fontana) sul m.n.170/d (attuale m.n. 873) sez. B (in catasto all'epoca: sez. A - allegato B) del fg. VI (attuale fg. 45) del Comune di Isola della Scala, recante la prescrizione di mantenimento dell'allineamento con gli edifici esistenti;
- Certificato di abitabilità del 04.06.1962 dell'abitazione in via Rimembranza;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 700 del 11.03.1999 (pratica di condono edilizio n. 205 prot. 2576 del 27.03.1986), riguardante le opere abusive realizzate in via M. Fontana nell'edificio sul m.n. 873, sez. A del fg. VI del Comune di Isola della Scala, costituito da un garage esterno e dal cambio di destinazione d'uso al piano terra con ricavo di un'abitazione e di un garage.

L'edificio condonato nel 1986 sull'attuale m.n. 873 CT era stato progettato nel 1961 con il piano terra a destinazione accessoria e con scala interna e con l'abitazione al piano 1° con l'accesso anche dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada, mentre è stata realizzata nello stato attuale ricavando un'autorimessa (il m.n. 873 sub 3 - lotto 2) e un'abitazione anche al piano terra (il m.n. 873 sub 1-lotto 1) col ripostiglio al posto del vano scala interno e mantenendo l'abitazione al piano 1° (il m.n. 873 sub 2- lotto 2) con l'accesso dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada.

L'autorimessa nell'angolo sud est del lotto (il m.n. 873 sub 4 - lotto 1) è stata assuramente realizzata nel 1965 per la parte condonata e si presenta all'attualità ampliata con un locale lavanderia realizzato senza formalità in adiacenza a ovest dell'autorimessa.

Il perito alle pagine 22 e 23 del suo elaborato evidenzia che:

"La via Mons. G. Fontana risulta ubicata in zona di residenziale di completamento già edificata, senza specifici vincoli storici/artistici - comunque senza prescrizioni riguardanti edifici storici o zone di particolare pregio ambientale, salvo l'indicazione della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 27 NTO) sostanzialmente coincidente con il vincolo paesaggistico ex articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 che riguarda il tratto urbano del fosso Piganzo che include la parte ovest del lotto m.n. 873 e dell'edificio sulla riva sinistra con l'argine costituito dal muro di contenimento verticale in cemento armato con rete di recinzione che consente la manutenzione degli edifici preesistenti ma non l'ampliamento verso il corso d'acqua tutelato."

"La superficie del lotto rappresentata nel titolo edilizio e nel condono include una fascia di area demaniale con superficie di circa 172 mq. rilevata alla scala grafica, compresa tra il confine catastale ovest del m.n. 873 e l'argine sinistro del fosso Piganzo - costituito da un muro verticale in c.c.a. con recinzione metallica e scaletta d'accesso dal corso d'acqua che di fatto delimitano il perimetro della pertinenza - che risulta essenziale per la fruizione della pertinenza dell'edificio al civ. 21 e 23 della via Mons. G. Fontana.

Tale area - peraltro in gran parte riportata come zona B/24 - Residenziale consolidato nel P.I. con vincolo paesaggistico, ricade nella competenza gestionale del CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE, il cui Ufficio per le Concessioni demaniali esclude la possibilità di affrancazione da parte dell'Agenzia del DEMANIO di Vicenza, trattandosi di importante corso d'acqua attivo e non di relitto dismesso o di scarsa utilità." L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrono i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti (certificazione notarile e perizia) risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono pervenuti a parte esecutata, giusta compravendita del 12 maggio 1988 n. 11849 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona in data 1° giugno 1988 ai nn. 15205/10935.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese e dalla 1° relazione del custode giudiziario (entrambe agli atti), risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati dalla famiglia del figlio degli esecutati, senza titolo opponibile alla presente procedura.

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) Va considerato l'utilizzo comune della pertinenza scoperta (m.n. 873 CT) salvo l'uso esclusivo del cancello e accesso all'autorimessa esterna sul lato est dell'edificio riservato al Lotto 1 con corrispondente cancello e accesso all'autorimessa interna sul prospetto nord dell'edificio riservato al Lotto 2, oltre a quanto stabilito dall'art. 1062 del codice civile.

L'appartamento di cui al m.n. 873 sub 1 in via Mons. G. Fontana n. 21 occupa il piano terra dell'edificio a due piani f.t. realizzato sul m.n. 873 CT del fg. 45 del Comune di Isola della Scala, con l'accesso pedonale dalla corte interna a sud dell'edificio e l'accesso carraio dell'autorimessa pertinenziale m.n. 873 sub 4 - situata in distinto edificio nell'angolo sud est del lotto - nel cancello carraio a uso esclusivo sul tratto est della recinzione stradale del lotto recintato prospettante direttamente sulla via Mons. G. Fontana.

Per maggiori informazioni sugli accessi e sulle pertinenze si invitano gli interessati a prendere visione di quanto descritto alle pagine 14-15 della perizia.

Il m.n. 873 sub 4 occupa un distinto edificio situato nell'angolo sud est del lotto di pertinenza con l'accesso dal cancello carraio sulla recinzione stradale a nord ed è composta anche da un locale lavanderia con ingresso autonomo e da un caminetto esterno ridossati a est dell'autorimessa (non allibrati) (si veda a pagina 12 della perizia).

Il perito ha altresì rilevato a pag. 15, la predisposizione di un accesso diretto al "fosso

Piganzo", realizzato con una scala in c.c.a. inserita nella recinzione ovest del m.n. 873, sul tratto demaniale dell'argine sinistro del fosso rettificato dal muro di sostegno in c.c.a. che ha rideterminato il confine ovest del lotto ed esteso verosimilmente a tutto il tratto urbano del corso d'acqua - anche in funzione di accesso all'argine demaniale per il controllo delle strutture di sostegno.

2) La via Mons. Giuseppe Fontana è la strada urbana che collega la via Rimembranza a est con il ponte sul fosso Piganzo a ovest - ponte che risulta interdetto al traffico veicolare con barriera stradale, quindi di fatto la via Fontana è percorribile dalle autovetture solo fino al civ. 23, infatti all'imbocco est è segnalata come strada chiusa - ed è situata immediatamente a nord della Scuola Primaria.

3) relativamente agli impianti si rinvia a pagina 14 della perizia.

Dal modulo di controllo (chck.list) a firma del perito Ing. Nereo Ferrarese e del Custode Giudiziario Avv. Francesca Ferretto del 12.05.2025 risulta che: "**La pertinenza scoperta (m.n. 873 sub 5) è comune a tutte le u.i.u. e non sono presenti servitù di passo trascritte, salvo i diritti demaniali e quanto risulta evidente in sito.**

Come risulta schematizzato a pag. 7 dell'Elaborato Peritale, il confine catastale del m.n. 873 CT, che costituisce l'area di sedime e pertinenza catastale, è situato in fregio a un'area demaniale (argine sinistro del fosso Piganzo), riportata anch'essa come zona B nel P.I. vigente e situata all'interno della recinzione comprendente anche il lotto staggito.

La fascia di rispetto del fosso scolmatore riportata nel PI non risulta rispettata neppure dall'edificio principale - autorizzato e munito di agibilità nel 1961/62, ovviamente in assenza dello strumento urbanistico comunale - e in parte condonato senza alcun rilievo sui diritti demaniali nel 1999 - resta l'ampia riserva sull'eventuale sanatoria della lavanderia, che comunque non sembra aggravare la "compromissione" dei diritti demaniali già avvenuta."

Regime fiscale

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

Lotto 2

In Comune di Isola della Scala (VR) , Via Monsignor G. Fontana n. 23, all'interno di un edificio bifamiliare, **piena proprietà di appartamento**, in corso di ristrutturazione, **sito al piano primo con pertinenze autorimessa al piano terra.**

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 45:

mapp. 873 sub 2, Via Monsignore Giuseppe Fontana n. 23, P. 1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 7 sup.cat. mq. 134 - R.C. Euro 451,90

mapp. 873 sub 3, Via Monsignore Giuseppe Fontana n. 23, P. T, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 22 - mq. 22 - R.C. Euro 76,13

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al CT del Comune di Isola della Scala con Fg. 45 m.n. 873 EU di di 473 mq..

Si evidenzia che l'ordinanza di vendita del 14.07.2025, con la quale il Giudice dell'esecuzione, dott. Attilio Burti, ha delegato la vendita dei presenti lotti riporta che "**i lotti includono il mappale 873 ente urbano che, sulla base delle indicazioni contenute nella perizia di stima, ingloba una porzione di area demaniale che non è trasferibile". al valore d'asta di Euro 90.000,00 (novantamila)**

offerta minima Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nero Ferrarese (agli atti) risulta che: La descrizione catastale delle unità pignorate riporta l'elaborato planimetrico del 1986 rettificato rispetto alla mappa catastale sul confine ovest (fosso Piganzo), mentre le planimetrie dell'appartamento al piano 1° (mn 873 sub 2 - lotto 2) e dell'autorimessa (m.n. 873 sub 3 - lotto 2) risultano coerenti in termini di consistenza e partizioni con la richiesta di condono edilizio dell'epoca e con quanto rilevato in loco.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nero Ferrarese (agli atti) risulta che presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita la seguente documentazione relativa all'edificio bifamiliare comprendente il mn 873 subb 12-3:

- Licenza di costruzione del 19.06.1961 per la costruzione di un fabbricato da adibire a casa di abitazione in via Rimembranza (attuale via Mons. G. Fontana) sul m.n.170/d (attuale m.n. 873) sez. B (in catasto all'epoca: sez. A - allegato B) del fg. VI (attuale fg. 45) del Comune di Isola della Scala, recante la prescrizione di mantenimento dell'allineamento con gli edifici esistenti;
- Certificato di abitabilità del 04.06.1962 dell'abitazione in via Rimembranza;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 700 del 11.03.1999 (pratica di condono edilizio n. 205 prot. 2576 del 27.03.1986), riguardante le opere abusive realizzate in via M. Fontana nell'edificio sul m.n. 873, sez. A del fg. VI del Comune di Isola della Scala, costituito da un garage esterno e dal cambio di destinazione d'uso al piano terra con ricavo di un'abitazione e di un garage.

L'abitazione autorizzata nel 1961 sull'attuale m.n. 873 CT era costituita da un piano terra con destinazione accessoria e con scala interna e dall'abitazione al piano 1° con l'accesso anche dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada, mentre è stata realizzata nello stato attuale ricavando un'abitazione anche al piano terra (il m.n. 873 sub 1-lotto 1) e un'autorimessa (il m.n. 873 sub 3 - lotto 2), al posto del vano scala interno e mantenendo l'abitazione al piano 1° (il m.n. 873 sub 2- lotto 2) con l'accesso dalla scala esterna sul prospetto nord fronte strada.

Il perito alle pagine 41 e 42 del suo elaborato evidenzia che:

"La via Mons. G. Fontana risulta ubicata in zona di residenziale di completamento già edificata, senza specifici vincoli storici/artistici - comunque senza prescrizioni riguardanti edifici storici o zone di particolare pregi ambientale, salvo l'indicazione della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 27 NTO) sostanzialmente coincidente con il vincolo paesaggistico ex articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 che riguarda il tratto urbano del fosso Piganzo che include la parte ovest del lotto m.n. 873 e dell'edificio sulla riva sinistra con l'argine costituito dal muro di contenimento verticale in cemento armato con rete di recinzione che consente la manutenzione degli edifici preesistenti ma non l'ampliamento verso il corso d'acqua tutelato."

"La superficie del lotto rappresentata nel titolo edilizio e nel condono include una fascia di area demaniale con superficie di circa 172 mq. rilevata alla scala grafica, compresa tra il confine catastale ovest del m.n. 873 e l'argine sinistro del fosso Piganzo - costituito da un muro verticale in c.c.a. con recinzione metallica e scaletta d'accesso dal corso d'acqua che di fatto delimitano il perimetro della pertinenza - che risulta essenziale per la fruizione della pertinenza dell'edificio al civ. 21 e 23 della via Mons. G. Fontana.

Tale area - peraltro in gran parte riportata come zona B/24 - Residenziale consolidato nel P.I. con vincolo paesaggistico, ricade nella competenza gestionale del CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE, il cui Ufficio per le Concessioni demaniali esclude la

possibilità di affrancazione da parte dell'Agenzia del DEMANIO di Vicenza, trattandosi di importante corso d'acqua attivo e non di relitto dismesso o di scarsa utilità." L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti (certificazione notarile e perizia) risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono pervenuti a parte esecutata, giusta compravendita del 12 maggio 1988 n. 11849 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona in data 1° giugno 1988 ai nn. 15206/10936 e successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuario in data 07 gennaio 2010.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese e dalla 1° relazione del custode giudiziario (entrambe agli atti), risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono da tempo inutilizzati e attualmente oggetto di ristrutturazione.

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta in data 28 aprile 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) Va considerato l'utilizzo comune della pertinenza scoperta (m.n. 873 CT) salvo l'uso esclusivo del cancello e accesso all'autorimessa interna sul prospetto nord dell'edificio riservato al Lotto 2 con corrispondente cancello e accesso all'autorimessa esterna sul lato est della recinzione comune riservato al Lotto 1, oltre a quanto stabilito dall'art. 1062 del codice civile.

2) L'accesso pedonale comune e l'accesso carraio esclusivo dell'autorimessa (m.n. 873 sub 4 - lotto 1) sul tratto centrale della recinzione stradale del lotto recintato prospettante direttamente sulla via Mons. G. Fontana.

L'appartamento al piano primo (m.n. 873 sub 2) ha l'accesso pedonale dalla porta di ingresso che si trova sul terrazzo est al piano primo sul prospetto nord dell'edificio, quindi verso la via Mons. Fontana - avviene dal cancelletto ad uso comune situato al centro della recinzione dell'edificio, davanti alla scala d'accesso esclusivo al terrazzo est del piano 1 formata da due rampe sul prospetto nord.

L'accesso carraio all'autorimessa (m.n. 873 sub 3) situata nell'angolo nord ovest del piano terra avviene dal cancello carraio esclusivo del lotto 2 situato a ovest della recinzione in fregio alla via Mons. Fontana - quindi di fronte alla porta a due ante dell'autorimessa.

Per maggiori informazioni sugli accessi e sulle pertinenze si invitano gli interessati a prendere visione di quanto descritto alle pagine 32-35 della perizia.

Il perito ha altresì rilevato a pag. 15, **la predisposizione di un accesso diretto al "fosso Piganzo", realizzato con una scala in c.c.a. inserita nella recinzione ovest del m.n. 873, sul tratto demaniale dell'argine sinistro del fosso rettificato dal muro di sostegno in c.c.a. che ha rideterminato il confine ovest del lotto ed esteso verosimilmente a tutto il tratto urbano del corso d'acqua - anche in funzione di accesso all'argine demaniale per il controllo delle strutture di sostegno.**

3) La via Mons. Giuseppe Fontana è la strada urbana che collega la via Rimembranza a est con il ponte sul fosso Piganzo a ovest - ponte che risulta interdetto al traffico veicolare con barriera stradale, quindi di fatto la via Fontana è percorribile dalle

autovetture solo fino al civ. 23, infatti all'imbocco est è segnalata come strada chiusa - ed è situata immediatamente a nord della Scuola Primaria.

4) L'appartamento al piano primo, alla data di redazione della perizia, era in corso di ristrutturazione con completa sostituzione dell'impianto elettrico, come l'impianto idrico della cucina e del bagno. Per maggiori informazioni sugli impianti prendere visione di quanto descritto a pagina 34 della perizia.

Dal modulo di controllo (chck-list) a firma del perito Ing. Nereo Ferrarese e del Custode Giudiziario Avv. Francesca Ferretto del 12.05.2025 risulta che: "**La pertinenza scoperta (m.n. 873 sub 5) è comune a tutte le u.i.u. e non sono presenti servitù di passo trascritte, salvo i diritti demaniali e quanto risulta evidente in sito.**

Come risulta schematizzato a pag. 7 dell'Elaborato Peritale, il confine catastale del m.n. 873 CT, che costituisce l'area di sedime e pertinenza catastale, è situato in fregio a un'area demaniale (argine sinistro del fosso Piganzo), riportata anch'essa come zona B nel P.I. vigente e situata all'interno della recinzione comprendente anche il lotto staggito.

La fascia di rispetto del fosso scolmatore riportata nel PI non risulta rispettata neppure dall'edificio principale - autorizzato e munito di agibilità nel 1961/62, ovviamente in assenza dello strumento urbanistico comunale - e in parte condonato senza alcun rilievo sui diritti demaniali nel 1999 - resta l'ampia riserva sull'eventuale sanatoria della lavanderia, che comunque non sembra aggravare la "compromissione" dei diritti demaniali già avvenuta."

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato**

Francesca Ferretto, Corso Porta Nuova n. 60, Verona, tel. 0458347388, fax 0458341340, email f.ferretto@libero.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente innanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in

cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

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

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta

cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbilche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenortel@notariato.it..

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

ASTE GIUDIZIARIE

L'offerta deve contenere:

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

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

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

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Roberto Leso - N. 16/2025 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00

del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.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@giustiziacer.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 (Transation 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 "Es. Im. 16/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Roberto Leso, alle seguenti coordinate:

"IT 66 M 03268 11702 052258611470" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX),

indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il



termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

INFORMA

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, 17 novembre 2025

Il Notaio delegato Roberto Leso

