TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso
PROCEDURA ESECUTIVA N. 187/2024 R.G.E.
Custode Giudiziario Avvocato Anna Bimbatti Tel.: 0455709996 mail: avvannabimbatti@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

AVVISA CHE

il giorno 10 settembre 2025 alle ore 16:05 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune** di **Villafranca di Verona (VR)** , Via Troiani n. 17, **piena proprietà di ufficio** al piano terra **con pertinenziale autorimessa** al piano interrato **e cinque posti auto scoperti** prospicienti l'ufficio.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2424 sub 2, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1-1, cat. A/10 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 119 - R.C. Euro 1.477,07

mapp. 2424 sub 9, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 53 - mq. 46 - R.C. Euro 166,30

mapp. 2424 sub 19, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1-1, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 18,59

mapp. 2424 sub 20, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1-1, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 18,59

mapp. 2424 sub 21, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1-1, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 18,59

mapp. 2424 sub 22, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1-1, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 18,59

mapp. 2424 sub 23, Via Giobatta Troiani n. 15, P. S1-1, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 18,59

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 180.000,00 (centoottantamila)

offerta minima Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Situazione catastale

Dalla perizia in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che: tutte le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita sono conformi alla stato dei luoghi; gli intestatari catastali sono conformi.

Situazione urbanistico edilizia

Dagli atti di provenienza risulta che le opere di costruzione degli originari fabbricati erano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e dalla perizia redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 (agli atti) risulta poi che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita, è stato oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 483/2004 prot. 10860/2004 del 07/09/2004, relativa alla "Ristrutturazione e sostituzione edilizia di un complesso immobiliare sito in Via Troiani, Villafranca";
- Permesso di Costruire n. 531/2006 prot. 8671/2006 del 14/06/2006 relativa a "Variante in corso d'opera al PC n. 10860/483 del 12/10/2004 per la Ristrutturazione e sostituzione edilizia di un complesso immobiliare sito in Via Troiani, Villafranca";
- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. 6761/2008 del 05/03/2008 relativa a "DIA in sanatoria in corso d'opera al PC n. 10860/483 e alla Variante n. 8671/2006";
- Richiesta di certificato di abitabilità parziale prot. n. 22304 del 08/08/2006 relativo al sub 2 oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento;
- Richiesta di certificato di abitabilità parziale prot. n. 32071 del 17/11/2008 relativo ai sub 9, 19, 20, 21, 22, 23 oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi degli immobili è conforme allo stato autorizzato.

Dalla perizia in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che secondo il Piano degli Interventi vigente del Comune di Villafranca di Verona (VR), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 20/12/2017 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018, tutti i beni ricadono in "Zona A CENTRO STORICO (art. 56)".

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 risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata in forza di:

- Atto di compravendita del 26.02.2003 n. 4.147 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR), trascritto a Verona il 01.03.2003 ai nn. 8383/5362;
- Atto di compravendita del 16.07.2004 n. 5.893 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR), trascritto a Verona il 05.08.2004 ai nn. 35692/21280.

Formalità rilevate che non saranno cancellate

Dalla perizia in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussistono le seguenti servitù:

1) **Servitù di passaggio, sosta temporanea per scarico, vedute, porte, finestre, gronde e fognatura" trascritte a Verona (VR) il 10/04/1965** ai nn. 4949/3981, costituite con atto in data 26/03/1965 rep. n. 7659 notaio Beghini di Verona a favore degli immobili oggetto di pignoramento.

Si fa tuttavia presente che nell'atto rep. 5893 notaio Iorini del 16/07/2004, con cui la società esecutata acquista parte dei beni del presente lotto, è indicato quanto segue: "La società acquirente, inoltre, come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni diritto o servitù concernente l'area cortiva di proprietà dei venditori, con particolare riferimento alle servitù costituite con atto in data 26/03/1965 n. 7659 di rep. notaio Beghini dr.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Walter di Verona,... trascritto il 10/04/1965 al n. 4949 R.G./3981 R.P.";
2) **Servitù di distanza trascritta a Verona (VR) il 11/03/2003** ai nn. 8383/5362, costituita con atto di compravendita in data 26/02/2003 rep. n. 4147 notaio Giovanna Iorini. Nell'atto di dice che: "Il signor (omissis) e la società (omissis) convengono espressamente fin d'ora che la distanza tra gli immobili oggetto della presente vendita e la contermine proprietà del venditore (m.nn. 668 sub da 1 a 6 di NCEU Sez. A foglio 10) (n.d.s.: immobili costituenti il lotto 2) dovrà sempre essere, come è attualmente, di metri lineari 2,65 anche in caso di eventuale demolizione e ricostruzione della proprietà oggetto del presente atto (omissis)".
3) **Servitù di distanza, trascritta a Verona (VR) il 20/12/2006** ai nn. 63597/36799, costituita con atto in data 30/11/2006 rep. n. 8519 notaio Giovanna Iorini.
Nel quadro "D" della succitata nota di trascrizione (allegata alla perizia), si dice che: "La società (n.d.s.: la società esecutata) ha costituito a carico dei mappali di cui alla prima unità negoziale (Fg. 45, m.n. 2424 sub 2, sub 8 e sub 24 - n.d.s. immobili in parte costituenti il lotto 1) e a favore degli immobili di cui alla seconda unità negoziale di proprietà del signor (omissis) (n.d.s.: Beni di cui Lotto n. 2) che ha accettato, perpetua servitù di distanza, consistente nel diritto di edificare e/o sopraelevare in confine un fabbricato a distanza inferiore rispetto a quella legale, ed anche in aderenza con l'attuale fabbricato, il tutto nel rispetto delle vigenti normative di P.R.G. La trascrivente convenzione sarà valida per i contraenti, e per i loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo ed è da ritenersi valida indipendentemente dall'esecuzione materiale delle opere"
Si evidenzia inoltre che gli immobili posti in vendita sono sottoposti, per quanto ancora attuali, a tutti i patti e le servitù indicati negli atti di provenienza allegati alla perizia in atti: Atto di compravendita del 26.02.2003 n. 4.147 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala e Atto di compravendita del 16.07.2004 n. 5.893 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala; in riferimento a quest'ultimo atto si richiamano le servitù a favore e contro ivi costituite su parte dei mappali che hanno costituito il presente lotto (CF Fg A/10 m.n. 442 sub 1 e Fg, 45 m.n. 2395), servitù trascritte il 05.08.2004 ai nn. 35693/21281.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione di primo accesso redatta dal custode giudiziario il 25.03.2025, risulta che l'ufficio è occupato dalla società esecutata che vi svolge la propria attività.
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 in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che:
1) Accessi:
- UFFICIO m.n. 2424 SUB 2: Accesso pedonale da strada di pubblico passaggio (Via Troiani), attraverso m.n. 2424 sub 26 (B.C.N.C. Camminamento esterno e vano scala);
- AUTORIMESSA m.n. 2424 SUB 9: Accesso carrabile da strada di pubblico passaggio (Via Troiani), attraverso m.n. 2424 sub 24 (B.C.N.C. Area di manovra e scivolo carrabile);
Accesso pedonale attraverso m.n. 2424 sub 26 (B.C.N.C. Camminamento esterno e vano scala);
- 5 POSTI AUTO m.n. 2424 SUB 19-20-21-22-23: Accesso carrabile da strada di pubblico passaggio (Via Troiani).
2) Gli impianti sono completi, funzionanti e rispondono alle normative vigenti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, alimentato da una caldaia autonoma posta nel vano tecnico. E' presente l'impianto di condizionamento.
3) Sulla base della documentazione fornita dal legale rappresentante della società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esecutata, che svolge le funzioni di amministratore del condominio in cui ricadono i beni in esame, risulta che questi sono inseriti nel Condominio "Complesso Corte Vecchia".
La documentazione fornita è incompleta, risalendo l'ultimo consuntivo al 2022, e non è pertanto possibile conoscere la situazione attuale dei pagamenti dell'esecutata.
L'importo medio annuo spese ordinarie relativo alle unità in esame: circa 660 Euro (calcolato sulla media delle spese di spettanza del 2022 e 2023).
Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente.

Regime fiscale

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

Lotto 2

In **Comune** di **Villafranca di Verona (VR)** , Via Troiani n. 19-21-23, **piena proprietà di intera palazzina** in disuso, su tre piani fuori terra, a destinazione residenziale.
Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:
mapp. 1254 sub 1, Via Giobatta Troiani n. 21, P. T, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 93 - R.C. Euro 202,45
mapp. 1254 sub 2, Via Giobatta Troiani n. 23, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 60 - mq. 60 - R.C. Euro 111,55
mapp. 1254 sub 3, Via Giobatta Troiani n. 21, P. 1, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 83 - R.C. Euro 202,45
mapp. 1254 sub 4, Via Giobatta Troiani n. 21, P. 1, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 81 - R.C. Euro 202,45
mapp. 1254 sub 5, Via Giobatta Troiani n. 21, P. 2, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 83 - R.C. Euro 202,45
mapp. 1254 sub 6, Via Giobatta Troiani n. 21, P. 2, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 82 - R.C. Euro 202,45
al valore d'asta di Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila)
offerta minima Euro 117.000,00 (centodiciassettemila) 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 in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che:
Le planimetrie catastali risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (1964) e non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi, presentando alcune difformità all'interno delle varie unità. Dal momento che l'immobile non può essere mantenuto e dovrà essere demolito e ricostruito, sarà necessario effettuare l'accatastamento ex novo.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che:
- L'edificio disposto su tre piani fuori terra (il piano terra ospita un'autorimessa e un appartamento, gli altri due piani ospitano due appartamenti ciascuno per un totale di cinque unità abitative) sviluppa una superficie di sedime di circa 185 mq.

Date le caratteristiche e le condizioni in cui versa l'immobile un intervento di ristrutturazione sarebbe molto oneroso e antieconomico rispetto a quello di demolizione e ricostruzione, preferibile e previsto anche dallo strumento urbanistico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vigente.
- Lo stesso edificio è stato costruito in forza del seguente titolo edilizio relativo a tutti gli immobili pignorati: Licenza di Costruzione n. 9142/1960 del 15/10/1960 relativa alla "Costruire una nuova casa d'abitazione" in Via Troiani, Villafranca.
Presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Villafranca di Verona non è stato reperito il certificato di abitabilità.
Per ciò che concerne la conformità edilizia, il perito ha evidenziato che:
"Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato risalente al 1960. Dal momento che l'immobile sarà demolito e ricostruito e sarà quindi necessario richiedere un nuovo Permesso di Costruire attraverso il quale sarà possibile regolarizzare la situazione edilizia sotto ogni aspetto, non si quantificheranno i costi di regolarizzazione che, come per la situazione catastale, saranno implicitamente considerati per la quota parte nel valore attribuito all'immobile."
Dalla perizia in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che secondo il Piano degli Interventi vigente del Comune di Villafranca di Verona (VR), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 20/12/2017 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018, tutti i beni ricadono in "Zona A CENTRO STORICO (art. 56)".
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 risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata in forza di atto di compravendita del 08.08.2007 n. 9.204 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR), trascritto a Verona in data 11.08.2007 ai nn. 40658/23445.
Formalità rilevate che non saranno cancellate
Dalla perizia in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussistono le seguenti servitù:
1) **Servitù di veduta per apertura finestre" trascritta a Verona (VR) il 13/01/1961** ai nn. 3228/589, costituita con atto autenticato nelle firme in data 16/12/1960 rep. n. 17514 notaio Tomezzoli Riccardo di Verona.
A carico del confinante immobile di cui al m.n. 1213 (già 44/e) del CT foglio 45 (già Sezione A foglio 10) a favore degli immobili oggetto di pignoramento.
2) **Servitù di distanza trascritta a Verona (VR) il 11/03/2003** ai nn. 8383/5362, costituita con atto di compravendita in data 26/02/2003 rep. n. 4147 notaio Giovanna Iorini.
Nell'atto si dice che: "Il signor (omissis) e la società (omissis) convengono espressamente fin d'ora che la distanza tra gli immobili oggetto della presente vendita e la contermine proprietà del venditore (m.nn. 668 sub da 1 a 6 di NCEU Sez. A foglio 10) dovrà sempre essere, come è attualmente, di metri lineari 2,65 anche in caso di eventuale demolizione e ricostruzione della proprietà oggetto del presente atto (omissis)".
3) **Servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici trascritta a Verona (VR) il 20/12/2006** ai n. 63596/36798, costituita con atto in data 30/11/2006 rep. n. 8519 notaio Giovanna Iorini.
Nel quadro "D" della succitata nota di trascrizione (allegata alla perizia) si dice che: "La società (n.d.s.: la società esecutata) ha costituito perpetua servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici, a carico dell'area di manovra e scivolo carrabile di cui alla prima unità negoziale (Fg. 45, m.n. 2424 sub 24) ed a favore degli immobili di proprietà del signor (omissis) (n.d.s.: Beni di cui al Lotto n. 2) che ha accettato, in base alla quale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

detto scivolo potrà essere utilizzato per accedere e recedere all'eventuale costruendo piano interrato da ricavarsi nel sottosuolo dell'adiacente proprietà. La trascrivente convenzione sarà valida per i contraenti e per i loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo ed è da ritenersi valida indipendentemente dall'esecuzione materiale delle opere".

4) **Servitù di distanza, trascritta a Verona (VR) il 20/12/2006** ai nn. 63597/36799, costituita con atto in data 30/11/2006 rep. n. 8519 notaio Giovanna Iorini.

Nel quadro "D" della succitata nota di trascrizione (allegata alla perizia), si dice che: "La società (n.d.s.: la società esecutata) ha costituito a carico dei mappali di cui alla prima unità negoziale (Fg. 45, m.n. 2424 sub 2, sub 8 e sub 24 - n.d.s. immobili in parte costituenti il lotto 1) e a favore degli immobili di cui alla seconda unità negoziale di proprietà del signor (omissis) (n.d.s.: Beni di cui Lotto n. 2) che ha accettato, perpetua servitù di distanza, consistente nel diritto di edificare e/o sopraelevare in confine un fabbricato a distanza inferiore rispetto a quella legale, ed anche in aderenza con l'attuale fabbricato, il tutto nel rispetto delle vigenti normative di P.R.G. La trascrivente convenzione sarà valida per i contraenti, e per i loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo ed è da ritenersi valida indipendentemente dall'esecuzione materiale delle opere"

Si evidenzia inoltre che gli immobili posti in vendita sono sottoposti, per quanto ancora attuali, a tutti i patti e le servitù indicati e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Atto di compravendita del 08.08.2007 n. 9.204 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala)

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione di primo accesso redatta dal custode giudiziario il 25.03.2025, risulta che gli immobili facenti parte della palazzina sono fatiscenti, disabitati e liberi da persone e/o cose.

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 in atti, redatta dall'Arch. Marina Zuccolotto il 28.02.2025 risulta che:

1) L'immobile non è utilizzato da molti anni e versa in cattive condizioni.

2) L'accesso ai beni avviene dalla strada di pubblico passaggio, Via Troiani, attraverso l'area scoperta di pertinenza esclusiva al m.n. 1254 non delimitata.

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 Anna Bimbatti**, Via Prato Santo n. 4/a, Verona, tel. 0455709996,, email avvannabimbatti@gmail.com.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **www.fallcoaste.it.** Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: aste@fallco.it..

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).
L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:
- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Felli - N. 187/2024 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo **"www.fallcoaste.it"**, utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. 187/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: **"IT 59 W 03268 11702 052839764730"** (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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 25 giugno 2025

Il Notaio delegato Giacomo Felli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009