

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 227/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Bolognesi Agnese Tel 045/8001884**email: agnese.bolognesi@studiodindo.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Melchiorre Saraceno, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 117/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 22 gennaio 2026 alle ore 14.30**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**LOTTO 1**

In Comune di **Caprino Veronese (VR)**, fraz. Pesina, Via Corrubio, 73 **piena proprietà di ufficio** al piano terra con soprastante **abitazione** con terrazzo al piano primo e cortile pertinenziale, con 2 posti auto e cantina.

Catasto Fabbricati del Comune di Caprino Veronese (VR) Fg. 37:

- m.n. 20 sub 1 – Via Corrubio n. 73 - Piano T - Cat. A/10 - Classe 1 - Cons. 1,5 vani - sup. cat. 66 mq - R.C. Euro 449,32
- m.n. 20 sub 2 - Via Corrubio n. 73 - Piano T-1 - Cat. A/4 - Classe 2 - Cons. 3,0 vani - sup. cat. 61 mq - sup. cat. escluse aree scoperte 54 mq - R.C. Euro 145,64
- m.n. 20 sub 3 - BCNC

al valore d'asta di Euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila,00)**offerta minima euro 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento,00)**

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

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Amedeo Margotto) nella relazione di stima in atti ha riferito che:

- l'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Caprino V.se (VR) Fg. 37 Mapp. 20 Sub 1 e 2 risulta coerente con il titolo di provenienza;
- che la planimetria catastale dell'unità destinata ad ufficio (Sub. 1) manca completamente della rappresentazione della cantina. Inoltre, le opere interne realizzate in assenza di titolo dall'attuale proprietà non sono riportate nella planimetria citata. Dal momento in cui però tali difformità non risulterebbero sanabili da un punto di vista edilizio-urbanistico, anche in termini di destinazione

d'uso dei locali, il perito ritiene che non sia necessario apportare alcuna variazione alle attuali planimetrie, in prospettiva di una rimessa in pristino dello stato autorizzato;

- la planimetria catastale dell'unità destinata a residenza (Sub. 2) invece risulta corretta;
- non del tutto corretto è l'elaborato planimetrico, di cui si consiglierebbe un aggiornamento.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Amedeo Margotto) nella relazione di stima in atti ha riferito che:

- gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati secondo il progetto assentito da parte del Comune di Caprino V.se mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione n. 62/89-2/39 – prot. 2611 – del 02/09/1993
- Abitabilità n. 62/89 – del 06/10/1994 Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo si evidenzia come nel piano terra del fabbricato (volume autorizzato) siano stati ricavati in totale assenza di autorizzazione una camera da letto, e un angolo cottura cambiando l'uso autorizzato dell'unità da ufficio a residenza;

- a seguito del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprino V.se ed alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente, in via del tutto prudenziale si ritiene che le modifiche apportate all'ufficio Sub. 1, non siano da ritenersi sanabili. Andrà dunque ripristinato lo stato dei luoghi secondo il progetto autorizzato;

- è presente una cantina non assentita e non accatastata al piano terra. Non essendo la stessa rappresentata né negli elaborati della concessione del 1993, né nelle planimetrie catastali (fa eccezione l'elaborato planimetrico dove ne è identificato soltanto il sedime), non si sono rilevati altri documenti tali da comprovarne la preesistenza. È pur vero che la cantina si trova nel sottosuolo della terrazza del primo piano (Sub. 2), che invece compare sia nelle planimetrie catastali, sia in quelle del progetto autorizzato, quindi probabilmente essa risale all'origine del fabbricato, ma non essendo il dato certo, in via prudenziale il perito ritiene di considerare non sanabile il bene;

- l'edificio all'interno del quale sono collocate le unità oggetto della presente esecuzione non è stato ristrutturato secondo quanto previsto dalle autorizzazioni citate. e secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Caprino e la proprietà dell'epoca con atto di convenzione del notaio Luciano Paolucci di San Pietro Incariano (VR) del 19 ottobre 1990 – rep. 58871 – racc. 13430 – registrato a Verona il 26 ottobre 1990 al n° 5278 AP serie 1 e trascritto a Verona il 5 dicembre 1990 ai nn. 29647/22298.

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

Precisazioni

Si precisa che dalla relazione di stima in atti risulta che:

- la qualità costruttiva dell'edificio e delle due unità che lo compongono è discreta, con finiture di livello medio-economico. Lo stato di manutenzione dell'edificio può definirsi comunque buono, poiché di recente ristrutturato;

- le pertinenze dell'abitazione sono: - numero due posti auto su via San Luigi identificati catastalmente come di pertinenza esclusiva del sub 1 (ufficio); - cantina al piano terra non accatastata; - terrazza al piano primo pertinenza esclusiva del sub 2 (abitazione);

- i due posti auto scoperti si trovano su strada, sulla via San Luigi; la pavimentazione è in asfalto, in continuità con il manto stradale e i posti sono delimitati da strisce bianche. L'accesso da strada è libero. La cantina, non accatastata, né autorizzata dal punto di vista edilizio, si trova al pian terreno; l'accesso avviene tramite il pianerottolo al sub 3, quindi attraverso una porta in legno a serratura semplice. La cantina è dotata soltanto di impianto elettrico ed è utilizzata come deposito. La terrazza, da ultima, è collocata al piano primo e ha forma trapezoidale;

- l'accesso pedonale alle due unità avviene da strada tramite un portoncino in legno, l'accesso alle due unità avviene tramite il Sub 3 (pianerottolo e scala BCNC), al piano terra l'accesso al sub 1 avviene tramite una porta in legno con serratura semplice mentre per accedere al Sub 2 si sale al piano primo tramite le scale, l'accesso avviene tramite una porta in pvc;

- l'ufficio nei fatti è allestito ed utilizzato come unità di abitazione indipendente ed è così sviluppato: ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno con antibagno, un ripostiglio e una camera da letto. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas indipendente, posta nell'antibagno e ha come terminali riscaldanti dei radiatori in alluminio. Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura installato è alimentato da linea gas autonoma. È presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas elettrico avvengono da rete pubblica, così come gli scarichi fognari confluiscono nella fognatura pubblica;

- l'unità al piano primo è così sviluppata: ingresso-corridoio, bagno, camera da letto e soggiorno con angolo cottura. L'abitazione è dotata di un'ampia terrazza di pertinenza esclusiva, posta sul fronte nord. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas indipendente, posta nel bagno e ha come terminali riscaldanti dei radiatori in alluminio. Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura installato è alimentato da linea gas autonoma. È presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica, così come gli scarichi fognari confluiscono nella fognatura pubblica.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla comunicazione del custode 27.10.2025 risulta che sia in corso la liberazione di entrambi i beni. Alla data di redazione della relazione di stima le due unità catastali/funzionali che compongono l'immobile risultavano locatate a terzi con contratto di natura transitoria. Il Sub. 2 (abitazione P1) era locato con contratto di locazione abitativa transitoria della durata di mesi 12 dal 01.11.2024 al 31.10.2025, registrato a Verona il 31.10.2024 al prot. n° 24103110325012971, con canone annuo pattuito in € 7.200,00. Il Sub. 1 (ufficio PT) era locato con contratto di locazione abitativa transitoria della durata di mesi 12 dal 01.09.2024 al 31.08.2025, registrato a Verona il 16.09.2024 al prot. n° 24091612311718987, con canone annuo pattuito in € 6.000,00. Essendo la destinazione d'uso prevista per il bene ad ufficio, si è rilevato che non potesse essere sottoscritto un contratto di locazione abitativa della tipologia di quello descritto. Entrambi i contratti sono stati ritenuti non opponibili alla presente procedura esecutiva. All'interno delle due unità si trovano arredi di proprietà dell'esecutato e suppellettili di proprietà dei locatari. Non è dato sapere se le suppellettili presenti nella cantina siano di proprietà di uno o di più locatari.

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti in forza dell'atto di cessione di quota immobiliare del notaio Emanuele De Micheli di Verona del 17 ottobre 2014, n. 12337 di repertorio, n. 8954 di raccolta, trascritto a Verona il 3 novembre 2014 ai nn. 35384/24604, nonché in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Farinaro di Caprino V.se del 23 aprile 2007, n. 6308 di repertorio, n. 2817 di raccolta, trascritto il 2 maggio 2007 ai nn. 12554/21490.

Lotto 2

In Comune di **Zevio (VR)**, frazione Santa Maria, Via Canova 6/C, **piena proprietà di abitazione unifamiliare** su tre livelli fuori terra, più un piano interrato con terreno a corte/giardino, piscina interrata scoperta e una tettoia esterna.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR), Fg. 5

m.n. 674 sub. 5 – Via Canova Santa Maria n.6 - p. S1-T-1 - Cat. A/7 – Cl. 3 - 7,5 vani - sup. cat. 273 mq - R.C. Euro 677,85

Catasto Terreni del Comune di Zevio (VR), Fg. 5:

m.n. 674 – ente urbano – sup. are 06.48

al valore di asta di euro 364.000,00 (trecentosessantaquattromila,00)

offerta minima euro 273.000,00 (duecentosettantatremila,00)

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

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Amedeo Margotto) nella relazione di stima in atti riferisce che:

- l'intestazione dei beni risulta coerente con il titolo di provenienza;
- le planimetrie catastali, risalenti al 2015, non ritraggono in maniera corretta i beni. Diverse sono le modifiche apportate all'immobile dalla sua acquisizione da parte dell'attuale proprietaria ad oggi e per brevità, oltre che per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Amedeo Margotto) nella relazione di stima in atti riferisce che:

- l'area su cui sorge il fabbricato, da quanto indicato nel P.I. (Variante n. 4) del Comune di Zevio, risulta essere in "Zona Centro Storico". L'area rientra nella fascia di rispetto degli allevamenti; nella Carta dei Vincoli del P.A.T. rientra nel "Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.);

- gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati, secondo l'atto di vendita, prima del 1967 successivamente sono state apportate alcune modifiche in base alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 100/20 rilasciata il 9 febbraio 2000 n. 3740 Repertorio – n. 11938 Protocollo;

- D.I.A. presentata il 14 dicembre 2000 n. 21904 di protocollo;

- Certificato di agibilità n. 2933/01 rilasciato il 19/03/2001;

- Autorizzazione all'esecuzione di opere di cui all'art. 76 punto 1 lett. "a" L.R. 61/85 (per la realizzazione di piscina privata) n. 136/A e prot. n. 13295 in data 26 febbraio 2001;

- effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo, per quanto possibile al tecnico, si evidenzia come numerose siano le difformità riscontrabili all'interno ed all'esterno dell'edificio, anche in ragione dell'improprio utilizzo che viene attualmente fatto di alcuni dei locali. Ciò che i rilievi effettuati evidenziano, riguarda entrambi i fabbricati del Sub. 5 (abitazione e tettoia). Per quanto riguarda la tettoia, in conseguenza alla chiusura perimetrale della medesima, si configura un aumento di volume, oltre che una modifica del manufatto. Per quanto riguarda invece l'unità residenziale si evidenziano difformità interne. Buona parte dei locali dell'edificio, stando a quanto riportato sul progetto autorizzato e sulla documentazione catastale, vengono utilizzati in modo improprio e sono stati oggetto di modifiche interne in assenza di autorizzazione. Le due camere e il ripostiglio al piano primo sono state ricavate in assenza di permessi e al piano secondo sono stati ricavati un terzo bagno ed un guardaroba allo stesso modo, inoltre il piano secondo viene impropriamente utilizzato come camera da letto pur non essendo abitabile (altezza inferiore ai minimi consentiti). Per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, si rimanda agli elaborati grafici allegati. Tra le difformità interne un certo rilievo hanno le realizzazioni di alcune nuove partizioni interne ai vari piani, non si può escludere che possano emergere altre difformità oltre a quelle elencate, a seguito di rilievi metrici estremamente accurati;

- a seguito del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del comune di Zevio ed alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente, in via del tutto prudentiale si ritiene che le modifiche edilizie apportate all'appartamento, non siano da ritenersi sanabili; andrà per giunta ripristinato lo stato autorizzato. Anche la tettoia esterna che è stata chiusa andando a creare un nuovo volume dovrà essere riportata allo stato autorizzato e quindi aperta su due lati.

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

Precisazioni

Si precisa che dalla relazione di stima in atti risulta che:

- il terreno, interamente perimetrato sui fronti sud, ovest, nord e est da recinzione e/o muratura, è accessibile a piedi o con gli automezzi dal fronte sud, dove sono presenti un cancello carraio automatizzato ed un cancelletto pedonale che aprono verso suolo privato collegato poi alla strada pubblica. Attraversati i cancelli vi è uno spazio pavimentato dedicato alla sosta dei veicoli e allo stesso livello si trova l'ingresso all'immobile e il giardino con la piscina interrata;

- l'unità di abitazione al piano terra è composta da: ingresso con scala di collegamento agli altri piani dell'immobile, tramite un modesto corridoio si arriva in un ampio soggiorno con doppia esposizione nord sud e dotato di un grande camino funzionante. Collegato al soggiorno da un passaggio ad arco si trova la cucina con affaccio a sud. Dal corridoio si accede ad un bagno completo di tutti i sanitari, con doccia, e dotato di sistema di ventilazione forzata. Al piano primo l'abitazione è composta da: un grande disimpegno da cui si accede a due camere da letto matrimoniali, un ripostiglio e un bagno finestrato, completo di tutti i sanitari e vasca da bagno. Al secondo piano si trova un vano sottotetto non abitabile utilizzato come terza camera da letto, all'interno del quale sono stati ricavati un terzo bagno ed un locale guardaroba. L'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria ha generatore tipo caldaia a gas autonoma e terminali riscaldanti di tipo radiante a pavimento su tutti i tre piani fuori terra dell'immobile, nei bagni sono presenti anche dei radiatori (scaldaserviette). Il piano cottura è alimentato da linea gas di rete. È presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica, gli scarichi fognari confluiscono in rete pubblica;

- la qualità costruttiva dell'edificio è buona, con finiture di qualità medio-alta; lo stato di manutenzione dell'edificio può definirsi buono, in quanto si rileva che sono stati fatti diversi lavori di manutenzione nel tempo. Si segnala però la presenza di una infiltrazione d'acqua della copertura visibile al piano soffitta sul muro rivolto ad est.

- nella cantina si trovano gli impianti a servizio della piscina di proprietà, ed è stata ricavata una zona lavanderia. La cantina è dotata di impianto elettrico e idrico collegati reti domestiche;

- la piscina esterna è collocata all'intero del terreno di proprietà, tra l'edificio di abitazione e la tettoia. Essa ha dimensioni 13,00 m x 5,50 m circa con profondità variabile tra 1,40 m e 2,20 m. Essendo al momento del sopralluogo chiusa e coperta con le protezioni invernali, non è possibile descriverne altre caratteristiche più dettagliatamente, così come lo stato di conservazione;

- il terreno censito al C.F. al foglio 5 Mappale 674 Sub 5, perimetrato su quattro lati da muri o recinzioni e sul lato est da altro edificio è quasi completamente pavimentato con siepi perimetrali.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti il bene risulta occupato da parte eseguita e dal suo nucleo familiare.

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio De Micheli Emanuele di Verona del 27 maggio 2015, n. 14034 di repertorio, n. 10228 di raccolta, trascritto a Verona il 09 Giugno 2015 ai nn. 19435/12984.

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

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

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di

occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Bolognesi Agnese** con studio in Verona Via Leoncino n. 16 Tel. 045/8001884 mail agnese.bolognesi@studiodindo.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.

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 dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

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

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

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

Stradone Scipione Maffei n. 2

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Melchiorre Saraceno n. 227/2024 R.E.)**
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero

la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 227/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT80M0880711701000000887342** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 27 ottobre 2025

Il professionista delegato

Melchiorre Saraceno