

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 245/2024 R.G.E. cui è riunita la n. 219/2025 R.E.**Custode Giudiziario Avvocato Veronica Pasqualetto Tel.: 0456577271 mail:  
avvpasqualetto.v@gmail.com**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Papoff, Notaio in Sommacampagna (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

il **giorno 29 luglio 2026 alle ore 14:00** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:00) 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 (procedura 245/2024)**

In **Comune di Oppeano (VR)**, Via Gianfranco Miglio snc, **piena proprietà di terreni contigui** della superficie catastale complessiva pari a 827 mq.

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) Fg. 46:

mapp. 1762 - frutt irrig cl. 1, superficie mq. 757, RD Euro 16,34, RA Euro 8,41

mapp. 1780 - frutt irrig cl. 1, superficie mq. 70, RD Euro 1,51, RA Euro 0,78

**al valore d'asta di Euro 40.000,00 (quarantamila)****offerta minima Euro 30.000,00 (trentamila)** 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 datata 20.02.2025 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) si evince la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento.

**Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia datata 20.02.2025 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

- Domanda di rilascio di permesso di costruire per la "realizzazione n. 6 case a schiera e relativa recinzione" protocollata ad Oppeano il 13 ottobre 2008 con n. 16072;
- Permesso di costruire n. 7306 prot. n. 16072 rilasciato in data 18 gennaio 2010;
- Comunicazione d'inizio lavori da parte della società esecutata protocollata in data 11 ottobre 2010 con n. 17205;
- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 7306 protocollata a Oppeano in data 11 luglio 2011 al n. 10669.

I lavori sono consistiti nella realizzazione delle fondazioni e delle opere murarie fino al solaio per poi fermarsi pressappoco con il 2011. Oggi quello che rimane è uno scheletro edilizio soffocato dalle erbe infestanti, impenetrabile e di fatto pericoloso sia per i materiali abbandonati sul lotto, sia per l'incerta staticità del costruito, parzialmente logorato dal clima.

Secondo il perito appare necessaria la demolizione dello scheletro edilizio perché gli agenti atmosferici, dopo 14 anni di abbandono, hanno compromesso la struttura in maniera irrimediabile.

Al gennaio 2025 il lotto residenziale presentava uno "scheletro edilizio" di assai problematico recupero; a giudizio del perito appare utile la demolizione per liberare l'area demolendo il manufatto per poi ripartire con una nuova autorizzazione da coordinare con il Comune di Oppeano e che riguardi possibilmente anche il limitrofo mappale 1761 (non oggetto di pignoramento) costruito con il medesimo permesso e che di fatto è parte dello stesso costruito.

Il perito ha inoltre evidenziato che:

I terreni posti in vendita costituiscono un lotto edificabile situato in Z.T.O. C2 "Aree di espansione residenziale" corrispondente ai mappali 1762 e 1780 del foglio 46 del Comune di Oppeano per una superficie di mq 827.

Il progetto comprendeva l'area del fondo staggito mappali 1762 (1780) + la particella limitrofa posta a levante, la n. 1761 che catastalmente risulta della società esecutata ma non è stata oggetto di pignoramento.

In sostanza nel 2010/2011 sui due mappali 1762 (pignorato) e 1761 (non pignorato ma della medesima proprietà) 1780 (parte di strada) è stata ottenuto il permesso per costruire sei villette a schiera distese sull'intera proprietà; nel 2012 i lavori si sono fermati e mai più ripresi. Oggi si vede lo scheletro edilizio sui due mappali 1762 e 1761 (quest'ultimo non oggetto della presente vendita) con il retrostante mappale 1780 parte di viabilità camperoccia.

Per quanto sopra il perito ha ritenuto il lotto 1762 + 1780 non frazionabile in quanto unità costruttiva minima per realizzare un'abitazione singola o un complesso di villini a schiera.

Per lo stato in cui si trova il lotto, i lavori sullo scheletro edilizio andrebbero coordinati sull'intero (1762, 1761 e 1780) sia che si tratti di recupero o demolizione con ricostruzione.

Trattasi di cantiere incompiuto e abbandonato nelle fasi iniziali della costruzione di n. 6 villette a schiera distese sui mappali 1762 (pignorato) e 1761 (non pignorato e non oggetto della presente vendita) contiguo, a levante, invece la particella 1780 è parte della strada vicinale retrostante.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oppeano (VR) in data 12 febbraio 2026 (agli atti della procedura 219/2025 RE) risulta che i terreni censiti al CT del medesimo Comune con Fg. 46 mapp. 1762 -1780 rispetto al PAT approvato, nella carta delle trasformabilità, ricadono in "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" (art. 11.1 delle NT); rispetto alle Varianti approvate nella carta della zonizzazione ricadono in Zona "PR piani attuativi residenziali in atto (art. 3.14 delle NTA)" - PUA denominato Dante Alighieri.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a

parte eseguita in forza atto di compravendita del 12.03.2008 n. 99360 Rep. Notaio Ruggero Piatelli di Verona, trascritto a Verona il 01.04.2008 ai nn. 13685/9026.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla perizia datata 20.02.2025 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) risulta che gli immobili costituenti il presente lotto sono stati oggetto di convenzione edilizia a favore del Comune di Oppeano, giusta atto in data 7 giugno 2007 n. 924 di rep. Segretario Comunale, trascritto a Verona in data 27 giugno 2007 al n. 31447 R.G. e n. 18166 R.P.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita del 12.03.2008 n. 99360 Rep. Notaio Ruggero Piatelli trascritta a Verona il 01.04.2008 ai nn. 13685/9026) risulta inoltre che gli immobili compravenduti sono sottoposti a tutti i patti e le servitù ivi indicati e richiamati.

Dal quadro "D" della nota di trascrizione del 20.01.1998 nn. 1518/978 (allegata alla perizia), relativa all'atto di divisione del 30.12.1997 n. 85270 Rep. Notaio Franco Vanzella di San Bonifacio (VR), avente ad oggetto, oltre ad altri, il mapp. 462 (dal quale hanno originato, tra gli altri, gli odierni mapp.li 1762-1780) risultano ulteriori patti e servitù.

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia datata 20.02.2025 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) risulta che il fondo è libero da persone e non risulta affittato; tuttavia il lotto è occupato, oltre che dallo scheletro edilizio di cui sopra anche da materiali cantieristici (ad esempio impalcature) sparsi e da rimuovere.

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 datata 20.02.2025 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) risulta che:

1) Al momento del sopralluogo peritale il lotto si presentava in completo abbandono con lo scheletro edilizio fino al primo piano e mancante del solaio. L'area circostante al costruito completamente ricoperta da infestanti e impenetrabile; all'interno, con vista tra la rete di protezione si intravedono alcuni materiali di risulta edilizi.

2) Il lotto posto in vendita ha accesso diretto sulla strada di lottizzazione pubblica via Gianfranco Miglio.

Dalla perizia del 18 febbraio 2026 del dott. Maurizio Bertodo (agli atti della procedura 219/2025 RE), risulta inoltre che:

Nel 2010/2011 sui mappali n. 1761 (lotto 2) - 1762 (lotto 1) - 1780 (lotto 1) è stato ottenuto il permesso per costruire sei villette a schiera distese sull'intera proprietà; nel 2012 i lavori si sono fermati e da allora il costruito delle villette è rimasto in stato di abbandono; oggi sul posto si vede lo scheletro edilizio a cavallo dei tre mappali citati tra i quali anche il m.n. 1761.

Trattasi di cantiere incompiuto e abbandonato nelle fasi iniziali della costruzione di n. 6 villette a schiera distese sui mappali 1762 e 1780 già in esecuzione nella RGE 245-2024 oltre il n. 1761 staggito nella procedura 219-2025.

A parere del perito appare necessaria la demolizione dello scheletro edilizio perché gli agenti atmosferici, dopo 15 anni di abbandono, hanno compromesso la struttura in maniera irrimediabile; in questo arco temporale sono cambiate le tecniche costruttive e le esigenze delle famiglie rispetto al dimensionamento, grado di rifinitura e prestazioni energetiche degli edifici, motivi aggiuntivi per una completa rivisitazione del costruito.

**Regime fiscale**

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con

applicazione del regime ordinario IVA (beni in corso di costruzione/ristrutturazione e/o venduti da impresa costruttrice entro 5 anni dall'ultimazione/terreni edificabili).

**Lotto 2 (procedura 219/2025)**

In **Comune di Oppeano (VR)** , Via Gianfranco Miglio snc, **piena proprietà di terreno** della superficie catastale pari a 830 mq.

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) Fg. 46:

mapp. 1761 - frutt irrig cl. 01, ha. 0.8.30, RD Euro 17,91, RA Euro 9,22

**al valore d'asta di Euro 50.000,00 (cinquantamila)**

**offerta minima Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento)** 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 datata 18 febbraio 2026 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) si evince la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento.

**Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia datata 18 febbraio 2026 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti), relativamente allo stato delle concessioni edilizie relative all'immobile posto in vendita, risultano:

- Domanda di rilascio di permesso di costruire per realizzare n. 6 case a schiera e relativa recinzione protocollata ad Oppeano il 13 ottobre 2008 con n. 16072,
- Permesso di costruire n. 7306 rilasciato in data 18 gennaio 2010 e ritirato in data 11 maggio 2010,
- Comunicazione d'inizio lavori da parte della società eseguita protocollata a Oppeano in data 11 ottobre 2010 n. 17205,
- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 7306 protocollata a Oppeano in data 11 luglio 2011 al n. 10669.

I lavori sono consistiti nella realizzazione delle fondazioni e delle opere murarie fino al solaio per poi fermarsi pressappoco con il 2011, quindi 15 anni or sono. Oggi quello che rimane è uno scheletro edilizio soffocato dalle erbe infestanti, impenetrabile e di fatto pericoloso sia per i materiali abbandonati sul lotto, sia per l'incerta staticità del costruito, parzialmente logorato dal clima.

In data 4 febbraio 2026 il Comune di Oppeano, che già aveva rilasciato gli estratti edilizi più sopra riportati utili alla RGE 245/2024, ha confermato che dal 7 gennaio 2025 ad oggi non sono intervenute altre opere/interventi edili o ristrutturazioni di sorta che abbiano modificato lo stato dell'insieme come già riportato nella precedente stima relativa alla RGE 245-2024 (lotto 1).

In sostanza ad oggi febbraio 2026 il lotto residenziale presenta uno "scheletro edilizio" di assai problematico recupero; a giudizio del perito "appare utile la demolizione per liberare tutta l'area delle particelle 1762, 1780 già staggite con RGE 245/2024 + questo 1761 che nell'insieme sommano mq. 1.635; sarà poi possibile una nuova autorizzazione da coordinare con il Comune di Oppeano."

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

**Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oppeano (VR) in data 12 febbraio 2026 (agli atti della presente procedura) risulta che il terreno censito al CT del medesimo Comune con Fg. 46 mapp. 1761, rispetto al PAT approvato, nella carta

delle trasformabilità, ricade in "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" (art. 11.1 delle NT); rispetto alle Varianti approvate, nella carta della zonizzazione ricade in Zona "PR piani attuativi residenziali in atto (art. 3.14 delle NTA)" - PUA denominato Dante Alighieri.

Nella perizia datata 18 febbraio 2026 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) si precisa inoltre che il terreno:

- dalla carta dei vincoli ricade in "Vincolo Paesaggistico D.Leg 42/2004 Corsi d'acqua (per la presenza sul luogo del canale demaniale Dogale)
- dalla carta delle fragilità ricade in "Area geotecnica idonea alle costruzioni ma esondabile o a periodico ristagno idrico" per la presenza sul retro del mappale 1761 della fossa demaniale dogale
- dalla carta della zonizzazione ricade in Zona PR - Piani attuativi residenziali in atto (art. 13 delle NTA) - PUA denominato Dante Alighieri.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita in forza atto di compravendita del 12.03.2008 n. 99360 Rep. Notaio Ruggero Piatelli di Verona, trascritto a Verona il 01.04.2008 ai nn. 13685/9026.

#### **Formalità non opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che a carico dell'immobile posto in vendita **è stato trascritto in data 20 aprile 2023** ai nn. 15821/11683 **sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato.**

Dal modulo di controllo del perito e del custode datata 02 marzo 2026 risulta che "Da informazioni dalla custode presso il competente ufficio del Comune di Oppeano nonché dall'Esecutata, il sequestro era stato disposto a causa di una gru presente su tale terreno che rappresentava un pericolo per le abitazioni vicine e per i passanti. Dopo aver rimosso tale macchinario, il P.M. del Tribunale di Verona nel procedimento n. 23/1712 R.G.N.R. ha emesso in data 23 gennaio 2024 "Decreto di restituzione di cose sequestrate".

Il Comando di Polizia Locale di Bovolone con PEC in data 21 maggio 2026 comunicava quanto segue: "in data 19 maggio 2026 con nota prot. 13749 ho richiesto alla Procura della Repubblica di Verona copia conforme del decreto di dissequestro per il successivo inoltro alla Conservatoria per presentare istanza di cancellazione del gravame sui terreni in discorso."

Dalla ispezioni ipotecarie effettuate il 29 maggio 2026 risulta che la nota di trascrizione del predetto sequestro preventivo non è ancora stata annotata.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla perizia del 18 febbraio 2026 del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) risulta che gli immobili costituenti il presente lotto sono stati oggetto di convenzione edilizia a favore del Comune di Oppeano, giusta atto in data 7 giugno 2007 n. 924 di rep. Segretario Comunale, trascritto a Verona in data 27 giugno 2007 al n. 31447 R.G. e n. 18166 R.P.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita del 12.03.2008 n. 99360 Rep. Notaio Ruggero Piatelli trascritto a Verona il 01.04.2008 ai nn. 13685/9026) risulta inoltre che gli immobili compravenduti sono sottoposti a tutti i patti e le servitù ivi indicati e richiamati.

Dal quadro "D" della nota di trascrizione del 20.01.1998 nn. 1518/978 (allegata alla perizia del 20.02.2025 a firma del dott. Maurizio Bertodo agli atti dell'es. 245/2024 RE), relativa all'atto di divisione del 30.12.1997 n. 85270 Rep. Notaio Franco Vanzella di San Bonifacio (VR), avente ad oggetto, oltre ad altri, il mapp. 462 (dal quale hanno originato, tra gli altri, gli odierni mapp.li 1761-1762-1780) risultano ulteriori patti e servitù.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia datata 18 febbraio 2026 a firma del dott. Maurizio Bertodo (agli atti), si evince che il fondo è libero da persone e non risulta affittato; tuttavia il lotto è occupato, oltre che dallo scheletro edilizio anche da materiali cantieristici (ad esempio impalcature) sparsi e da rimuovere opportunamente.

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 del 18 febbraio 2026 del dott. Maurizio Bertodo (agli atti) risulta che:

1) Il m.n. 1761 non è frazionabile in quanto unità costruttiva minima per realizzare un'abitazione singola e, insieme ai già staggiti mapp.li 1762 e 1780 (facenti parte del lotto 1), un complesso di villini a schiera ovviamente da ripensare e riprogettare (probabilmente dopo aver demolito lo scheletro edilizio in essere) anche in considerazione delle mutate tecniche costruttive ed esigenze abitative medie.

Trattasi di cantiere incompiuto e abbandonato nelle fasi iniziali della costruzione di n. 6 villette a schiera distese sui mappali 1762 e 1780 (costituenti il lotto 1) e il m.n. 1761 oggetto del presente lotto.

2) L'accesso al lotto è diretto dalla strada comunale di lottizzazione via Gianfranco Miglio attraverso l'invito che si vede nella foto a pagina 12 della perizia.

Dalla perizia del 18 febbraio 2026 del dott. Maurizio Bertodo (agli atti della procedura 219/2025 RE), risulta inoltre che:

Nel 2010/2011 sui mappali n. 1761 (lotto 2) - 1762 (lotto 1) - 1780 (lotto 1) è stato ottenuto il permesso per costruire sei villette a schiera distese sull'intera proprietà; nel 2012 i lavori si sono fermati e da allora il costruito delle villette è rimasto in stato di abbandono; oggi sul posto si vede lo scheletro edilizio a cavallo dei tre mappali citati tra i quali anche il m.n. 1761.

Trattasi di cantiere incompiuto e abbandonato nelle fasi iniziali della costruzione di n. 6 villette a schiera distese sui mappali 1762 e 1780 già in esecuzione nella RGE 245-2024 oltre il n. 1761 staggito nella procedura 219-2025.

A parere del perito appare necessaria la demolizione dello scheletro edilizio perché gli agenti atmosferici, dopo 15 anni di abbandono, hanno compromesso la struttura in maniera irrimediabile; in questo arco temporale sono cambiate le tecniche costruttive e le esigenze delle famiglie rispetto al dimensionamento, grado di rifinitura e prestazioni energetiche degli edifici, motivi aggiuntivi per una completa rivisitazione del costruito.

Dal modulo di controllo redatto dal perito e dal custode giudiziario il 02 marzo 2026 emerge che il presente lotto è costituito da "terreno delimitato da una rete plastificata arancione da cantiere che si presenta in stato di abbandono, con vegetazione spontanea e materiale di rivalsa che ne rendono molto difficoltosa se non impossibile l'accesso pedonale, su cui è edificato parte di edificio allo stato grezzo fino al primo piano da demolire, secondo quanto argomentato dal Dott. M: Bertoldo nella propria relazione peritale. Lo scheletro dell'edificio (3) sorge in parte su terreno pignorato relativo alla procedura emarginata (part. 1761) e in parte su terreno limitrofo (part. 1762 - 1780) oggetto della procedura n. 245/2024 R.E. (n.d.s. lotto 1 del presente avviso di vendita) pendente innanzi al Tribunale di Verona tra le medesime parti."

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA (beni in corso di costruzione/ristrutturazione e/o venduti da impresa costruttrice entro 5 anni dall'ultimazione/terreni edificabili).

#### **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 Veronica Pasqualetto**, Via Gian Matteo Giberti n. 5, Verona, tel. 0456577271, fax 0458043972, email avvpasqualetto.v@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, 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 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 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet

www.notaiveronesiassociati.it.

### Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è **<https://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 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 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)

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 Valentina**

**Papoff - N. 245/2024 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, 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 "**https://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@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

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

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

## 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

## 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 245/2024**

**R.E. Trib VR" - Notaio Valentina Papoff**, alle seguenti coordinate: "IT 36 O 03268 11702 052904347750" (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.

#### **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, 29 maggio 2026

Il Notaio delegato Valentina Papoff