

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Salmaso Paola***PROCEDURA ESECUTIVA N. 31/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Trevisiol Tommaso Tel 045576818 mail  
t.trevisiol@sartoriefontana.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 153/2024) Dott.ssa Salmaso Paola

**AVVISA CHE****il giorno 24 luglio 2025 alle ore 15.00**

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

**BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO**

In Comune di **Castagnaro (VR)**, Via Capitello n. 622, **piena proprietà di corte rurale composta da abitazione, depositi, box auto, immobile adibito ad attività ristorativa, area di transito/manovra con terreni** (piccolo terreno pertinenziale di 316 mq catastali e parco alberato di 1565 mq catastali).

Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro (VR), fg. 6:

m.n. 425 sub 1 - Via Capitello 622 - Piano T-1-2 - Categoria A/7 - Classe 4 - Vani 13 – superficie cat. 440 mq – tot. escluse aree scoperte 437 mq – R.C. Euro 805,67

m.n. 425 sub 2 - Via Capitello 622 - Piano T - Categoria C/2 - Classe 2 – Consistenza 56 mq – superficie cat. 73 mq – R.C. Euro 52,06

m.n. 425 sub 3 - Via Capitello 622 - Piano T - Categoria C/2 - Classe 2 – Consistenza 29 mq – superficie cat. 37 mq – R.C. Euro 26,96

m.n. 425 sub 4 - Via Capitello 622 - Piano T – BCNC.

m.n. 1044 sub 6 - Via Capitello 622 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 96 mq - superficie cat. 111 mq - R.C. Euro 297,48

m.n. 1044 sub 7 - Via Capitello 622 - Piano T-1 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 299 mq - superficie cat. 319 mq - R.C. Euro 277,96

m.n. 1044 sub 8 - Via Capitello 622 - Piano T-1-2- Categoria C/1 - Classe 2 - Consistenza 817 mq - superficie cat. 550 mq - R.C. Euro 5.949,43

m. n. 1044 sub 3 - Via Capitello - Piano T- BCNC

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro (VR), fg. 6:

m.n. 1044 ha 00.17.17 ente urbano

m.n. 425 ha 00.11.28 ente urbano

m.n. 1033 - qualità seminativo arboreo - Classe 2 – ha 00.15.65 – R.D Euro 16,40 – R.A. Euro 8,08;

m.n. 1028 - qualità pioppeto - Classe 1 - ha 00.03.16- R. D. Euro 2,59 – R.A. Euro 0,65;

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato

**al valore d'asta di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila,00)**

**offerta minima euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/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 (dott. Agr. Zenato Fabio) riferisce nell'elaborato peritale del 31.10.2024 che:

- l'abitazione (425 sub 1, sub 2 e sub 3) è catastalmente conforme a seguito di regolarizzazione catastale;
- i box auto e deposito (1044 sub 6 e sub 7) presentavano difformità catastali già sanate mediante pratica DoCfa;
- l'area adibita in passato ad area ristorativa (1044 sub 8 parte) è catastalmente conforme;
- i depositi ai piani primo e secondo presentavano finestre interne, assenti in sede di sopralluogo sia nelle planimetrie catastali che nelle tavole progettuali. Le difformità catastali sono già state sanate mediante pratica DoCfa.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (dott. Agr. Zenato Fabio) riferisce nell'elaborato peritale del 31.10.2024:

- che l'abitazione (425 sub 1) ha edificazione ante 67; che l'immobile ha subito un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1999; annessi all'abitazione vi sono inoltre dei piccoli depositi (sub. 2 e 3 della particella 425); parte del sub 2, in zona adiacente al mapp. 1044, è stata oggetto di ristrutturazione, anche per l'installazione di una caldaia e relativi impianti, verosimilmente a servizio dei locali descritti al mapp. 1044, sub.8;
- che i box auto e depositi (1044 sub 6 e sub 7) hanno edificazione: ante 67; si presentano in uno stato di sostanziale abbandono; non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;
- che l'area adibita in passato ad attività ristorativa (1044 sub 8 - ex sub. 4) ha edificazione: ante 67; ha stato di conservazione buono con interventi di manutenzione: fra il 2005 e il 2006;
- che i depositi (1044 sub 8 - ex sub 5) hanno edificazione ante 67, stato di conservazione: discreto e non vi sono evidenze di interventi di manutenzione;
- che da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Castagnaro, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:  
per i m.n. 425 sub 1, sub 2 e sub 3 (edificio ante '67, come da mappa di impianto a fine capitolo) 1907 del 18/03/1999 e relativa pratica di fine lavori n. 1229 del 21/02/2002;  
per il m.n. 1044 sub 6 e sub 7 non sono state reperite tavole di progetto in quanto trattasi di edifici ante 67 come rilevabile dalle mappe catastali storiche e come confermato, in sede di incontro, dal tecnico comunale;  
per il m.n. 1044 sub 8: n. 6800 del 27/07/2005 e relativa pratica di fine lavori n. 3654 del 18/04/2006; n.1096 del 03/02/2006 e relativa pratica di fine lavori n. 3653 del 18/04/2006; n. 5185 del 12/06/2006 m n. 448 del 20/09/2012 e relativa pratica di fine lavori n. 3525 del 19/05/2014;
- che si è reperita la 17/1999 Pratica edilizia per realizzazione di nuovo passo carraio - lavori non eseguiti, ma titolo ancora in essere (tale pratica, dopo verifica presso i competenti uffici, potrà essere utilizzata dall'acquirente);
- che quanto al m.n. 425 sub 1 abitazione non sono state riscontrate irregolarità edilizie;

- che quanto agli annessi m.n. 435 sub 2 e sub 3 non risultano pratiche edilizie pregresse relative a questi fabbricati che permettano una verifica di eventuali difformità a livello edilizio;

- che quanto al m.n. 1044 sub 6 e sub 7 a livello edilizio, non essendo disponibili titoli abilitativi, non è stato possibile eseguire un riscontro sulle eventuali irregolarità;

- che quanto al m.n. 1044 sub 8 parte (ex agriturismo) non sono emerse difformità edilizie;

- che quanto al m.n. 1044 sub 8 parte (annessi) non risultano presenti finestre interne risultanti nelle tavole progettuali;

- che al fine di regolarizzare le eventuali difformità rilevate per i subalterni 2 e 3 del mappale 425 e per i subalterni 6 e 7 del mappale 1044, si informa che attualmente l'acquirente non dispone di alcuna documentazione edilizia relativa agli immobili. Qualora il Comune dovesse reperire tavole di progetto, l'assegnatario dovrà valutare l'opportunità di procedere con una sanatoria, basandosi sia sulle tavole reperite sia sulle planimetrie catastali attualmente depositate.

Per quanto concerne il subalterno 8 (ex sub. 5) del mappale 1044, la sanatoria delle difformità riscontrate potrà avvenire mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria. I costi previsti per l'espletamento della suddetta pratica sono i seguenti. Si raccomanda al futuro acquirente di prendere contatti diretti con i preposti uffici del Comune prima dell'acquisto, al fine di ottenere opportune e dettagliate informazioni sull'iter amministrativo necessario alla regolarizzazione di tutte le difformità sopra indicate.

Nell'elaborato peritale del 31.10.2024 si precisa altresì che con riferimento al nuovo passo carraio a servizio dei mappali n.1037 e 1044, nel corso delle consultazioni presso la P.A. si è riscontrata la sopra citata pratica edilizia n.17/1999 del 1999 (quindi in coerenza temporale con la data dell'atto di provenienza), che prevede la demolizione di parte dell'immobile descritto al sub. 7 (ex sub. 2) del mappale 1044, per realizzare l'accesso esclusivo agli immobili oggetto dell'attuale provvedimento esecutivo. Il sopralluogo ai luoghi ha confermato che tale pratica non è mai stata eseguita e, sotto il profilo autorizzativo, risulterebbe ancora attiva. A tal proposito si raccomanda al futuro acquirente/assegnatario un approfondimento preventivo con il competente ufficio comunale, per meglio comprendere l'iter e la fattibilità attuale della pratica amministrativa.

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

**Destinazione Urbanistica:** Dal Certificato di destinazione Urbanistica in atti del 19 settembre 2024 risulta che i terreni 1028 e 1033 del Foglio 6 ricadono in Zona "E" Territorio Agricolo, il 1028 e parte del 1033 sono pertinenti alla corte rurale BC n° 10 con valore storico ambientale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.

\*\*\*

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.

#### **Titoli di provenienza**

L'intera piena proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 1 (poi sub 8 giusta variazione catastale) e la quota di ½ della corte comune identificata al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 3 (B.C.N.C. ai sub. 1-2, oggi sub. 6, 7 e 8) è pervenuta per atto di vendita n. 73553 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago del 13.1.1999, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1656/1297.

L'intera piena proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 (E.U. di are 11.28) – m.n. 1028 di are 03.16 – m.n. 1033 di are 15.65, oltre a maggior consistenza, e dei fabbricati censiti al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 e m.n. 1044 sub 2 (poi sub 6 e 7 giusta variazione dello scrivente) e della quota di ½ della corte comune distinta con il m.n. 1044 sub 3 (BCNC ai sub. 1-2, oggi sub. 6, 7 e 8) è pervenuta all'esecutata, oltre a maggior consistenza, per atto di divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago del 13.1.1999, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1651/1292.

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate**

Si precisa che nell'atto di divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago del 13 gennaio 1999, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1651/1292, sono riportate le seguenti servitù così trascritte:

a) trascrizione a favore del 19.01.1999 ai nn. 1652/1293 – costituzione di diritti reali a titolo gratuito gravanti le particelle del foglio 6 mapp. n. 1022 e 1023; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario;

b) trascrizione a favore del 19.01.1999 ai nn. 1653/1294 – costituzione di diritti reali a titolo gratuito gravanti le particelle del foglio 6 mapp. n. 1018 e 1024; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario.

Inoltre, nell'atto di divisione di cui sopra viene riportato un reciproco diritto di passaggio e servizio sui mapp. nn. 1033, 425 e 1015 (tutti foglio 6 del comune di Castagnaro) finché questi rimarranno di esclusiva proprietà dei comproprietari.

Dalla perizia in atti del 31.10.2024 e successiva integrazione del 25.11.2024 risulta che in ragione del cambio di proprietà l'acquirente dovrà verificare la definizione e costituzione del nuovo accesso, dei passaggi ed eventuali servizi con il soggetto intestatario del mappale 1015 stesso foglio.

### **Dal medesimo atto di divisione, come riportato in elaborato peritale, risulta inoltre:**

c) trascrizione in data 18 aprile 1989 n. 10728 R.G. di “vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85”

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

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

Dalla relazione del custode in data 5.8.2024 risulta che il compendio sarebbe precipuamente nel possesso della proprietaria che vi risiede e in parte utilizzato come deposito di mezzi agricoli da parte di familiari della medesima

Dall'elaborato peritale in atti in data 31.10.2024 risulta che l'unità abitativa catastalmente identificata al foglio 6, mappale 425, sub. 1, è attualmente occupata dalla proprietaria che vi risiede; che l'edificio censito al foglio 6, mappale 1044, subalterni 6 e 7, deposito attrezzi/annesso rustico al piano terra e locali adibiti a deposito al primo piano, risulta occupato da beni mobili di modesto valore commerciale di proprietà sempre della proprietaria; che gran parte del piano terra del subalterno 8 del medesimo mappale 1044, ovvero la porzione corrispondente all'ex sub. 4, in passato adibito ad attività ristorativa, è attualmente arredato con mobilio e attrezzature professionali per la ristorazione (tavoli, sedie, corpi illuminanti), compresa una cucina attrezzata in acciaio inox e relative dotazioni tecniche specifiche per l'attività ristorativa, quali cucina a gas con 6 fuochi, cuoci-pasta, postazione griglia, forno, area lavaggio, lavastoviglie professionale, cappa di aspirazione fumi, affettatrice, frigoriferi (come sotto evidenziati) e parte del piano terra e gli interi

piani primo e secondo del subalterno 8 del mappale 1044, corrispondenti all'ex sub. 5, descritti negli elaborati planimetrici come depositi, sono occupati da alcune attrezzature agricole e da beni mobili di modesto valore commerciale.

### **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. Trevisiol Tommaso** con studio in Verona, Piazza Renato Simoni 1 Tel. 045576818 mail t.trevisiol@sartoriefontana.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**

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

### **Precisazioni**

#### **Accessi**

Dall'elaborato peritale in atti del 31.10.2024 e dall'elaborato integrativo in data 25.11.2024 risulta che:

- l'accesso principale agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva avviene da via Capitello, all'altezza del civico 622. L'ingresso ricade in gran parte su un mappale non di proprietà dell'esecutato, nello specifico il 1037 del foglio 6;

- vi è inoltre un altro ingresso posto ad ovest del lotto, in corrispondenza del mappale 425, che prevede l'attraversamento dei mappali 1018, 1022, 1023 e 1024. Si deve precisare che tale ingresso non si configura come un accesso diretto alla pubblica via, ma ad essa collegato attraverso un passaggio sterrato di altra proprietà. Si evidenzia che tali mappali sono anche citati nella costituzione di una servitù di passo nell'atto di provenienza, a firma notaio Macchi, del 13 gennaio 1999, rep. n° 73552 che qui si riporta testualmente al fine di meglio inquadrare il contesto:

*“Finchè non verranno costituiti i nuovi passi carrai su Via Capitello per l'accesso ai mapp.n. 1044-425 e 1015 del foglio 6, gli stessi avverranno provvisoriamente dall'accesso già esistente sul mapp.n. 1037 del foglio 6 assegnato al signor..... Il passo carraio per i mapp.n. 1037 e 1044 dovrà essere realizzato arretrandolo sulla stessa linea individuata dal prolungamento verso Nord del lato Ovest del piccolo fabbricato di 50 mq. circa facente parte del mapp.n. 1037 sub 2, identificato. nella planimetria quale fabbricato n. 2. Le spese per la formazione dei nuovi accessi saranno sostenute individualmente dai singoli assegnatari dei lotti ciascuno per la parte ricadente sul terreno di proprietà. Sulle particelle del foglio 6 mapp.n. 1022 e 1023 assegnati al signor ... e mapp.n. 1018 e 1024 assegnati alla signora ....., viene costituita una servitù di passaggio a favore dei fondi di tutti i fratelli....; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario. La manutenzione del passaggio comune dovrà essere garantita solidalmente dai proprietari e dai beneficiari della servitù”;*

- la realizzazione di tale nuovo accesso esclusivo per il futuro assegnatario era già stata prevista con relativa pratica edilizia n. 17/1999 del 1999, che prevedeva la demolizione di parte dell'immobile descritto al sub. 7 (ex sub. 2) del mappale 1044 per consentire l'accesso esclusivo agli immobili oggetto dell'attuale procedimento esecutivo. Tuttavia, come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi, tali opere non sono mai state realizzate in ragione degli accordi di cui sopra tra i fratelli proprietari dei diversi mappali. Pertanto la realizzazione del nuovo accesso carraio sarà a carico del nuovo soggetto assegnatario per un costo stimato di € 15.000,00; tale somma è già stata

scomputata dal valore di stima, come indicato al paragrafo 1.13.4 della relazione a suo tempo inviata. Tuttavia, si raccomanda al futuro assegnatario di consultare preventivamente l'ufficio comunale competente per approfondire l'iter procedurale previsto e si precisa che la stima dei costi si è basata sui prezzi medi del prezzario regionale opere edili:

- quanto all'estratto dall'atto del notaio Macchi del 13/01/1999, qui testualmente riportato: "*i signori (parte esecutata) e (altro comproprietario) si concedono reciprocamente il diritto di passaggio e servizio sui mappali nn. 1033, 425 e 1015 (tutti foglio 6 del comune di Castagnaro) finché questi rimarranno di loro esclusiva proprietà*", si ritiene che l'eventuale interruzione del diritto di passaggio non possa concretare limitazioni e/o scomodi al lotto posto in vendita.

### **Altre precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti in data 31.10.2024 risulta, inoltre:

- che l'immobile destinato ad attività agrituristica per un massimo di 40 posti a sedere (m.n. 1044 sub 8) è al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra. La superficie è così suddivisa: - ingresso di mq 7,65; locale per consumazione spuntini di mq 41,85; sala da pranzo di mq 49,95; zona di passaggio e di stazionamento carrelli portavivande di mq 26,55; cucina attrezzata e dispensa di mq 41,44; zona servizi per il pubblico (antibagno con doppio lavabo, 3 WC di cui uno attrezzato per soggetti diversamente abili); zona servizi per gli addetti (antibagno con lavabo, WC, spogliatoio per due persone);

- che ad ovest dell'ex agriturismo si trova il piccolo terreno pertinenziale (1028) caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi da frutto isolati (apparentemente improduttivi) e di un bombolone per il GPL interrato, che dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non è più utilizzato. Nell'area vi sono altresì le macchine per il condizionamento della zona "ristorativa" (mapp. 1044, sub. 8) e si rilevano alcuni pozzetti in cemento, verosimilmente ascrivibili alla rete fognaria della medesima struttura. Il mappale ha accesso dal sub. 3 del mappale 1044 (B.C.N.C.);

- la presenza dei contatori di energia elettrica e del gas sul mappale 425 e una porzione significativa della condotta dell'allacciamento fognario sul mappale 1015. L'eventuale assegnatario dovrà in primo luogo accertare tale specifica situazione per valutare con il soggetto proprietario del mappale 1015 l'eventuale reciproca continuazione di tali concessioni mediante una nuova scrittura privata. Diversamente, qualora tale reciproca concessione non fosse mantenuta il soggetto assegnatario dovrà prevedere un nuovo allaccio alla rete fognaria (ipotizzabile sul mappale 1033 in continuazione di quella esistente); secondo tale ipotesi, il proprietario del mappale 1015, in ragione di quanto rilevato, dovrà provvedere autonomamente alla nuova fornitura di gas ed energia elettrica in luogo di quelli attuali che insistono sul mappale 425;

- che il terreno 1033 è un parco di mq 1.500 circa in cui si trovano alberi ad alto fusto, di ragguardevoli dimensioni e discreto valore naturalistico. Questi esemplari, rappresentati da platani (*Platanus orientalis*) e pioppo cipressino (*Populus nigra var. "Italica"*) data la loro struttura e l'evidente vicinanza con le unità abitative presenti nella corte (anche di proprietà di soggetti terzi), richiedono un'attenta e costante manutenzione specializzata per preservarne un adeguato stato sanitario e garantirne la stabilità, aspetto quest'ultimo di prioritaria attenzione, in ragione delle responsabilità che ne derivano a parte proprietaria. Inoltre, all'interno dell'area è presente una vecchia ghiacciaia interrata, in cattivo stato conservativo, che necessita di un'accurata valutazione conservativa, essendo un manufatto di legame storico con il territorio, che potrebbe favorire una più ampia fruizione dei luoghi. Questo terreno, nel suo insieme, costituisce un'area di significativo interesse all'interno del contesto rurale della corte, ma al tempo stesso impone rigore nella sua gestione integrata, che contempra interventi periodici di manutenzione (potature in quota) e monitoraggio sanitario degli alberi per garantirne la conservazione e valorizzazione nel lungo periodo.

### **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, 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 *con le modalità che sono indicate nell'ordinanza di delega che devono essere verificate di volta in volta dal professionista delegato* [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.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](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 **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](mailto:notes@notariato.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.asteubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: [gestorenartel@notariato.it](mailto:gestorenartel@notariato.it)

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

##### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **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 (**Dott. Andrea Fantin n. 31/2024 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.astepubbliche.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 31/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT33J0880711701000000881279** 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, 8 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Fantin