



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso
PROCEDURA ESECUTIVA N. 317/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Nicola Ottaviani Tel.: 045594642 mail:
nicola.ottaviani@studioottaviani.eu

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

AVVISA CHE

il giorno 18 marzo 2026 alle ore 15:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Affi (VR)**, Via Pozzo dell'Amore n. 41, piena proprietà di villa padronale su quattro livelli, **con autorimessa e locali accessori al piano terra in corpo di fabbrica staccato, piscina, maneggio e ampia area pertinenziale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Affi (VR) Fg. 9:

mapp. 969 sub 3, Via Pozzo Dell'amore n. 41, P. S1-T-1-2, cat. A/7 - cl. 2 - vani 13 - R.C. Euro 1.443,50

mapp. 969 sub 4, Via Pozzo Dell'amore n. 41, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 67 - mq. 67 - R.C. Euro 103,81

mapp. 975, Via Pozzo Dell'amore n. SNC, P. T, cat. D/6 - R.C. Euro 230,86

mapp. 1342, Via Pozzo Dell'amore n. SN, P. T, cat. D/6 - R.C. Euro 760,00

Catasto Terreni del Comune di Affi (VR) Fg. 9:

mapp. 969 - ente urbano, superficie mq. 2.723

mapp. 1342 - ente urbano, superficie mq. 424

mapp. 975 - ente urbano, superficie mq. 1.884

mapp. 742 - vigneto prato irrig cl. 03, cl. u, ha. 0.4.48, RD Euro 2,63, RA Euro 2,63

mapp. 973 - vigneto cl. 03, ha. 0.0.35, RD Euro 0,32, RA Euro 0,21

mapp. 1341 - prato irrig cl. u, ha. 0.32.44, RD Euro 16,75, RA Euro 16,75

mapp. 1343 - sem irr arb cl. 01, ha. 0.2.16, RD Euro 2,12, RA Euro 1,39

mapp. 1345 - sem irr arb cl. 01, ha. 0.9.13, RD Euro 8,96, RA Euro 5,89

al valore d'asta di Euro 1.320.000,00 (unmilionetrecientoventimila)

offerta minima Euro 990.000,00 (novecentonovantamila) 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 10.000,00 (diecimila)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

- L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare, tuttavia il perito ha evidenziato che non sempre le quote di proprietà sono indicate nelle visure catastali reperite.

- In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano non conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

a) m.n. 969 sub 3, abitazione:

piano rialzato: nel locale cucina, parete lato est è stata riscontrata la presenza di una porta, con esternamente terrazzino e scala che conduce al giardino. In planimetria catastale è indicata una finestra.

b) m.n. 969 sub 4, autorimessa:

- altezze leggermente difformi;
- foro finestra traslato nel locale WC.

c) m.n. 975, box cavalli:

- presenza di locale affiancato ai box cavalli, non accatastato, posto sul lato est. Dimensioni simili a m 9,50x7,15;

- presenza di locale non accatastato distaccato dai box cavalli, posto sul lato ovest. Dimensioni simili a m 6,50 x 2,80 oltre ad altri di minori dimensioni.

d) Area esterna:

presenza di strutture varie tra cui limonaia/veranda nella zona piscina, di dimensioni rilevanti (indicativamente m 5,80 x 15 x h 2,30), da asportare.

La situazione catastale dei beni dovrà quindi essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito il Comune di Affi ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti gli immobili. Al riguardo il perito ha voluto precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- Concessione Edilizia 1697/90 del 10/09/1990, con la quale il Comune di Affi concede la nuova sistemazione della recinzione dei beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280 parte e 106 parte;
- Concessione edilizia 1752-1697 del 28/01/1991, con la quale il Comune di Affi (VR), concede di restaurare abitazione e accessori dei beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280 e 741;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria (costruzione comignoli) prot. 2164/91 del 25/10/1991;
- Concessione Edilizia 1875/1697 del 17/11/1992, con la quale il Comune di Affi (VR), concede la costruzione di annessi da adibirsi a box cavalli, beni censiti nel Catasto del Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280,741,743,746;
- Concessione di variante per opere in corso 1914/1697 del 12/05/1992 per restauro di

abitazione e accessori;

- Permesso di abitabilità 1914 del 23/02/1994, riferito al fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Affi (VR), via Pozzo dell'Amore;
- Permesso di abitabilità 1875 del 23/02/1994, riferito ai fabbricati ad uso box cavalli, censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 975;
- PdC 3829 del 04/10/2005, per la trasformazione di finestra in porta con costruzione di scala con terrazzo, beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280;
- PdC 25/06 del 21/07/2006, per la realizzazione di piscina, beni censiti nel Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 280, 741,743.

Il perito ha evidenziato che lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in suo possesso quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

m.n. 975, box cavalli:

- presenza di locale affiancato ai box cavalli, non autorizzato, posto sul lato est;
- presenza di locale non autorizzato, distaccato dai box cavalli, posto sul lato ovest.

m.n. 969 sub 4, autorimessa- concessione edilizia 1752/1697 del 28/01/1991:

- assenza in loco della parete divisoria all'interno del locale garage;
- presenza in loco della parete divisoria del locale ripostiglio, con conseguente formazione del locale bagno accatastato ma non autorizzato;
- assenza in loco della finestra di dimensioni più piccole nel locale ripostiglio;
- assenza in loco di portico lato est, affiancato all'autorimessa.

Area esterna:

- presenza di strutture varie tra cui limonaia/veranda nella zona piscina, di dimensioni rilevanti (indicativamente m 5,80 x 15 x h 2,30), da asportare;
- presenza di strutture non autorizzate di vario genere nei m.n. 1343-1342-1341-1345-969, ad uso deposito e gazebo.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il rispristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 20.000,00 oltre accessori di legge.

L'aggiudicatario potra', 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 Affi (VR) in data 03 marzo 2023 (agli atti) risulta che secondo il PRG approvato con DGRV n. 5178/1989 e successive varianti i terreni posti in vendita ricadono:

- il Fg. 9 m.n. 969, in parte Z.T.O. A "Centro storico" e in parte Z.T.O. F12 "verde provato";
- il Fg. 9 m.n. 975, in parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2, in parte Z.T.O. F8 "rispetto stradale";
- il Fg. 9 m.n. 1342, Z.T.O. F12 "verde provato";
- il Fg. 9 m.n. 1341, in parte Z.T.O. F12 "verde provato", in parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2, in parte Z.T.O. F8 "rispetto stradale";
- il Fg. 9 m.n. 1343, Z.T.O. F12 "verde provato";

- il Fg. 9 m.n. 1345, in parte Z.T.O. F12 "verde provato", in parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2;
- il Fg. 9 m.n. 742, Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2, in parte Z.T.O. F8 "rispetto stradale";
- il Fg. 9 m.n. 973, in parte Z.T.O. F12 "verde provato", in parte Z.T.O. E "Rurale", sottozona E2.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita autenticato in data 27 settembre 1990 n. 41920 Rep. Notaio Mauro Bisighini di Bardolino (VR), trascritto a Verona in data 08 ottobre 1990 ai nn. 23906/17975;
- Atto di compravendita del 20 dicembre 1990 n. 59922 Rep. Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritto a Verona in data 08 gennaio 1991 ai nn. 641/530;
- Atto di cessione di quote immobiliari del 05 novembre 2003 n. 105440 Rep. Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritto a Verona in data 11 novembre 2003 ai nn. 47371/30263;
- Atto di compravendita del 18 ottobre 2005 n. 3479 Rep. Notaio Pasquale Farinaro di Caprino V.se (VR), trascritto a Verona in data 24 ottobre 2005 ai nn. 45575/28017.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- 1) I terreni censiti al C.T. del Comune di Affi con Fg. 9 mm.nn. 741-743-746 sono stati oggetto di **vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 Legge Regione Veneto n. 24/1985 a favore del Comune di Affi**, giusta atto autenticato in data 09 dicembre 1991 n. 27166 Rep. Notaio Angelo Iacobelli di Caprino V.se (VR), **trascritto a Verona in data 13 dicembre 1991** ai nn. 33017/23687.
- 2) Gli immobili censiti al C.F. del Comune di Affi con Fg. 9 m.n. 280 subb. 3-4 e m.n. 975 e al C.T. del Comune di Affi con Fg. 9 mm.nn. 969-975-968-971-973 sono stati oggetto di **fondo patrimoniale**, costituito con atto in data 09 febbraio 2012 n. 11012 Rep. Notaio Pasquale Farinaro di Caprino V.se (VR), **trascritto a Verona in data 15 febbraio 2012** ai nn. 5830/4119 e annotato in data 09 febbraio 2012 a margine dell'atto di matrimonio degli esecutati; annotato di **trascrizione di domanda giudiziale in data 11 agosto 2015** con nota nn. 29578/5272; annotato di **inefficacia relativa in data 24 aprile 2024** con nota nn. 16374/1705.

Gli stessi immobili sono stati oggetto DI

- 3) **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione** relativa al fondo patrimoniale sopra citato, giusta atto giudiziario del 27 aprile 2015 n. 5959 Rep. Tribunale di Verona, **trascritta a Verona in data 04 giugno 2015** ai nn. 18699/12540 a favore di creditore intervenuto nella presente esecuzione.

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta inoltre:

- 4) **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, giusta atto **trascritto a Verona il 08/01/1991** ai nn. 642/531. (beni censiti nel Catasto del Comune di Affi, fg 9, m.n. 737, 742, 744, 745).

Gli immobili posti in vendita sono inoltre sottoposti a tutti i patti, le servitù e i vincoli citati nell'atto di provenienza (compravendita del 20 dicembre 1990 n. 59922 Rep. Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritto a Verona in data 08 gennaio 1991 ai nn. 641/530) allegato alla perizia.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) il bene censito al Catasto del Comune di Affi (VR), fg 9, m.n. 975.è stato oggetto di contratto di affitto di fondo rustico e fabbricati del 19/01/2024 con durata dal 19/01/2024 al 31/12/2029.

Il canone di affitto è stato stabilito in Euro 28.800,00 per l'intera durata del contratto (Euro 4.800,00 anno), da pagarsi trimestralmente in via anticipata con importo di Euro1.200,00.

Il contratto di affitto non comprende né il m.n. 742 né il 973 (cancello di ingresso).

Durante il sopralluogo è stato rilevato che, nonostante il contratto sia riferito al mn 975, di fatto sono utilizzate altre modeste porzioni di terreno confinante.

In merito alla congruità del canone il perito ha valutato che l'importo di Euro 4.800,00 annui è da ritenersi congruo.

2) I restanti immobili del lotto sono occupati dagli esecutati.

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 sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica dell'abitazione, esistente in loco è di tipo ordinario in relazione all'epoca di ristrutturazione (inizio anni ?90).

Vi è la presenza di fossa biologica con pozetto d'ispezione all'interno del locale lavanderia/CT al piano interrato, caldaia riferito installata nel 1992, riscaldamento mediante radiatori. La caldaia non funzionante è da sostituire.

2) Il m.n. 975 è composto da maneggio con n. 4 box cavalli e tettoia.

3) L'accesso all'abitazione e all'autorimessa avviene direttamente da via Pozzo dell'Amore, tramite portone d'ingresso posizionato sul m.n. 969. E' stata riscontrata la presenza di ulteriori accessi carrai su Via delle Viti.

L'accesso alla porzione più a sud comprendente maneggio e porzione di giardino avviene mediante ulteriore portone d'ingresso posizionato sul m.n. 973.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Lazise (VR)** , Via Paiari nn. 7/9, all'interno di un complesso condominiale, **diritto di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento** a favore di persone nate rispettivamente il 1° settembre 1948 e 18 maggio 1950, di:

- **appartamento** ai piani primo e secondo **con annessi tratto di corte esclusiva al piano terra e cantina** al piano interrato,

- **posto auto coperto** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Lazise (VR) Fg. 5:

mapp. 88 sub 26, Via Madonnina P. S1-T-1-2, cat. A/2 - cl. 2 - vani 6,5 sup.cat. mq. 143 - R.C. Euro 721,75

mapp. 88 sub 52, Via Madonnina P. S1, cat. C/6 - cl. 5 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 38,27

Sono compresi nella vendita:

- **la quota di 2/52 di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento** a favore di persone nate rispettivamente il 1° settembre 1948 e 18 maggio 1950 **sulla piscina censita al C.F. del Comune di Lazise con Fg. 5 m.n. 88 sub 53.**

- usufrutto con reciproco diritto di accrescimento delle proporzionali quote condominiali sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato individuata al C.T del

Comune di Lazise con Fg. 5 m.n. 88 E.U. di 4.102 mq e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra i quali in particolare i B.C.N.C. individuati al C.F. del Comune di Lazise con Fg. 5 m.n. 88 subb. 60-63-64.

al valore d'asta di Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila)

offerta minima Euro 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta) 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 2.000,00 (duemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Per i subb. 26 e 52, l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

2) La piscina condominiale sub. 53, presenta (per i soggetti esecutati) intestazione catastale non allineata con la reale proprietà dei beni. Nonostante la piscina sia chiaramente indicata nell'atto di acquisto, la stessa non risulta intestata agli esecutati.

3) In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

m.n. 88 sub 26, abitazione:

piano interrato: la cantina risulta di fatto aver inglobato una piccola area di vano scale condominiale.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa, di ripristino dei luoghi, e/o di rettifica dei diritti in capo ai proprietari, è stato quantificato in Euro 5.000,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che il Comune di Lazise ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 (desunto da atto di provenienza);
- Concessione Edilizia n. 4008 rilasciata il 27/02/1991 (prot 3355 del 14/05/1990) per ristrutturazione di un edificio bifamiliare e realizzazione di un edificio di 24 unità;
- Concessione edilizia n. 4318 rilasciata il 15/05/1992 (prot. 10531 del 31/10/1991) per costruzione di una piscina quale accessorio a due edifici pluriresidenziali;
- Concessione Edilizia in variante n. 4008/A rilasciata il 23/09/1992 (prot 2497 del 27/05/1992) per opere di variante ad interrato, interne ed estetiche;
- Certificato di abitabilità n. 4008/A e agibilità 4318 del 18/11/1994.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

m.n. 88 sub 26, abitazione:

piano interrato: la cantina risulta di fatto aver inglobato una piccola area di vano scale condominiale.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in

sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il rispristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 5.000,00 oltre accessori di legge.

Il perito ha precisato in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto sopra riportato. L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrono i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati in forza di compravendita del 28 novembre 2007 n. 21068 Rep. Notaio Mario Bernardelli di Verona, trascritta a Verona il 18 dicembre 2007 ai nn. 59250/33760; con tale atto gli esecutati acquistavano la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto con reciproco accrescimento dei beni censiti nel Comune di Lazise, fg 5, CF m.n. 88 sub. 26 e 52, oltre alla quota di 2/52 di usufrutto sulla piscina condominiale individuata mn 88 sub. 53.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

- 1) Gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati dal nudo proprietario.
- 2) Parte dell'area esclusiva esterna (sub. 26) risulta di fatto essere utilizzata dai proprietari confinanti.

L'acquirente dovrà tenere in considerazione tale circostanza, per le valutazioni del caso (Si veda la rappresentazione fatta dal perito a pag. 56 del suo elaborato).

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 sottoscritta in data 19 giugno 2025 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

- 1) L'impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario in relazione all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90).

L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia alloggiata nella cucina.

- 2) La cantina risulta di fatto ricoprendere una piccola area di vano scala condominiale.

L'acquirente dovrà tenere in considerazione la necessità di regolarizzare tale situazione.

- 3) Per ciò che concerne gli accessi al grande complesso condominiale in cui sono inseriti gli immobili facenti parte del presente lotto, prendere visione di quanto rappresentato a pagina 57 della perizia.

Regime fiscale

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

Custodia

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

Nicola Ottaviani, Via Scrimiari n. 11/13, Verona, tel. 045594642,, email nicola.ottaviani@studioottaviani.eu.

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 esonerà 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 coniugi, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

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

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

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

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è www.gobidreal.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: assistenza@gobidgroup.com..

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 Giacomo Gelmi - N. 317/2024 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 "**www.gobidreal.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 boli 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. 317/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: "IT 72 N 03268 11702

052834223790" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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

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

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

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

INFORMA

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

Verona, 18 dicembre 2025

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi





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