

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 320/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Michela Merighi, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 6 maggio 2026 alle ore 15:00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) 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**

In **Comune di Bonavigo (VR)** Frazione Orti, Via Guglielmo Marconi n. 20, **piena proprietà di abitazione unifamiliare** su due piani fuori terra **con locali accessori e annesse corti esclusive**.

Catasto Fabbricati del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 21:
mapp. 87 sub 3, Via Guglielmo Marconi n. 37, P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 12 sup.cat. mq. 339 - R.C. Euro 898,64

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 150.000,00 (centocinquantamila)

offerta minima Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento) 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 del 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che: La descrizione catastale dell'unità pignorata, in termini di consistenza e partizioni interne, risulta perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente all'ultimo stato amministrativo approvato, ivi considerando anche l'apparato grafico facente parte da ultimo della sanatoria concessa nel 1996.

L'indirizzo catastale del lotto, a causa di un'obsoleta toponomastica trascinatasi sin qui, è attribuito al civico n. 37 di via Marconi, mentre è accertato che trattasi del civico 20.

Il confinamento della particella 87 sulla mappa catastale presenta un'anomalia lungo il tratto comune al contiguo m.n. 66, presentando un asse a linea spezzata che non corrisponde alla realtà di fatto. Anche il perimetro del sedime edificato - che comunque non riveste alcuna valenza probatoria - si presenta deformato

se messo a confronto con l'effettiva geometria delle superfici coperte esistenti.

In perizia è stato evidenziato che il confine di proprietà nord descrive un segmento rettilineo e assolutamente non una spezzata, si vede pure che il muretto recintato non prosegue sulla banchina stradale.

Difformità riscontrate al piano terra: 1) presenza di una cuccia in muratura; 2) cucinino fuori squadra di sagoma visibilmente diversa da quella in atti; 3) canne fumarie fuori pianta non indicate; 4) porta di collegamento col sub 4 in diversa posizione; 5) soggiorno nient'affatto adibito a studio e munito di caminetto in muratura; 6) piccola cabina armadio sottoscala; 7) partizionamento della cantina catastale in due stanze, di cui una da letto, con la realizzazione di un divisorio in cartongesso dotato di porta scorrevole.

Tutta la sagoma coperta dell'appartamento al primo piano ha dimensioni leggermente eccedenti quelle dell'impiantito al pianterreno, formando delle lievi riseghe lungo il contorno del primo solaio f.t.

Al piano 1° le difformità ravvisabili sono: 1) il divisorio finestrato scorrevole all'ingresso dell'abitazione; 2) il divisorio finestrato che interrompe la continuità del corridoio centrale; 3) le effettive dimensioni trasversali del bagno e della stanza da letto n. 4 (con quanto ne consegue anche sulla larghezza delle altre due); 4) lo sporgere di due lesene a tutta altezza, sulla facciata fronte strada, solo al primo piano.

Si tratta di aspetti poco rilevanti, sotto il profilo erariale; in ogni caso la loro conformazione al catasto necessita di previa regolarizzazione amministrativa.

Per la regolarizzazione catastale il perito ha preventivato un costo di ca. Euro 1.500,00, inscindibile da ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'abitazione unifamiliare con annessi accessori e pertinenze fg. 21, m.n. 87 sub 3:

- licenza edilizia n. 2644 del 10/09/1965, concernente la costruzione di un nuovo edificio a uso abitazione e sottostante magazzino.

Nel fascicolo della pratica era reperibile solo la domanda presentata l'11/08/1965, dove si legge che la superficie edificabile disponibile misurava 365 mq., che la superficie coperta di progetto era pari a 168 mq. e che l'edificio avrebbe cubato 1.200 m3.

- licenza di costruzione n. 2367 del 30/08/1968, nella quale si trova tutto quanto riferibile alla variante con cui si legittimò anche l'ampliamento al piano terra con slargo della terrazza al primo piano.

La planimetria del primo piano diventa pienamente corrispondente allo stato di fatto, mentre il pianterreno rimane identico a quello rappresentato in margine al precedente titolo fatto salvo il nuovo vano a sud del blocco originario - dove ora si trovano il secondo ufficio e il secondo magazzino. Il tutto aveva vocazione mista residenziale/commerciale sin da allora;

- licenza di costruzione n. 326, prot. n. 3364 del 01/06/1973. Il titolo riguarda la realizzazione di due magazzini da 282,75 + 286,38 m2 in aderenza all'immobile di cui alle licenze già illustrate, sul terreno confinante a sud. L'iniziativa rimase in parte sulla carta perché, se il fabbricato più vicino alla strada in effetti ha buona corrispondenza al deposito grande esistente, il magazzino sul retro non venne mai edificato come da disegno, ma più piccolo;

- concessione edilizia in sanatoria n. 159, prot. n. 1009/86 del 13/07/1996 con relativo Certificato di Abitabilità n. 159, prot. n. 1009/86 e n. 159 Reg. Cond. del 13/07/1996.

Gli abusi denunciati furono: 1) la costruzione di annessi abitativi (sub 3), del pollaio (sub 4) e di una porzione di balcone (sub 3); 2) Il cambio di destinazione d'uso da

commerciale ad abitazione al pianterreno (sub 3); 3) la costruzione difforme dei magazzini (sub 4); 4) talune difformità prospettiche ambo i subalterni.

La rappresentazione grafica è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto catastale, salvo le destinazioni d'uso di due vani al piano terra.

Dell'età ultracinquantennale dell'immobile e dei costi sistemazione minima come segue: ritinteggiature esterne (Euro 12.500,00), eliminazione delle coperture in amianto e successiva sostituzione (1.550,00 + 2.750,00 = Euro 4.300,00), sostituzione di n. 3 infissi negli accessori (Euro 1.500,00), pulizia della corte interna (Euro 2.000,00), sistemazione della banchina stradale (Euro 2.000,00) e ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici (Euro 1.500,00), il perito ha tenuto conto nell'estimo.

Lo strumento di regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle partizioni interne va individuato nella CILA tardiva ex art. 6-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001. Lo stato legittimo del sub 3 in termini di conformità urbanistica al quadro regolatorio attuale, fatte salve riserve eccepite dai responsabili dell'istruttoria, dati anche i precedenti amministrativi del compendio è da intendersi garantito.

Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni è stato stimato un costo di ca. Euro 3.500,00.

Per maggiori informazioni sulla situazione edilizia dell'immobile, si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione di quanto riportato alle pagine 23-24-25 della perizia agli atti.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutata, giusta successione legittima al marito, apertasi il 26.01.1992 cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 21.09.1994 ai nn. 26318/17311 e successivo atto di divisione in data 28.03.2007 n. 6498 Notaio Cristiano Casalini di Minerbe (VR), trascritto a Verona il 03.04.2007 ai nn. 16511/9623.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia del 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che l'abitazione è occupata dall'esecutata e ne costituisce l'abitazione principale.

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 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

- 1) Accessori al pianterreno di qualità edilizia marcatamente inferiore a quella dell'edificio principale. Copertura in eternit (amianto) sopra gli accessori stessi.
- 2) L'abitazione ha due ingressi pedonali fronte strada. Al civico n. 20 si può accedere da due ingressi solo pedonali direttamente prospettanti sulla pubblica via. Dalla corte comune, poi, si può entrare nel blocco accessori, nel cucinino e nel primo ufficio del sub 4 (lotto 2).

La peculiare configurazione del compendio del lotto 2 contempla la comunicazione e l'interconnessione edilizia con i fabbricati costituenti il lotto 1, specialmente con la zona giorno dell'abitazione al pianterreno, con la corte interna e con il blocco accessori. Si tratta di punti ora liberamente percorribili che, nell'ipotesi di vendita a distinti soggetti, andranno adeguatamente interdetti al passaggio, così come evidenziato alle pagine 40-41 della perizia.

3) Il comparto a deposito costituente il lotto 2, per divenire materialmente separato dal lotto 1, necessita di veder murata la porta tra il primo ufficio e la zona giorno dell'abitazione al pianterreno nonché quella tra la cantina grande e il disbrigo del blocco accessori sub 3 (lotto 1). Inoltre andrà perlomeno ridotta a finestra la porta a vetri che, ancora dal primo ufficio, dà sulla corte interna del compendio abitativo.

4) La banchina stradale che insiste su una delle corti esclusive è di evidente uso pubblico (vedasi lo schema a pag. 11 della perizia e pag. 28 della medesima).

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Bonavigo (VR)** Frazione Orti, Via Guglielmo Marconi n. 20, **piena proprietà di compendio** composto da: due magazzini piccoli (ex negozio), due uffici, due magazzini grandi, due cantine, un wc, un pollaio in muratura e uno baraccato, pertinenze porticate/coperte, **corte esclusiva**.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 21:

mapp. 87 sub 4, Via Guglielmo Marconi n. 37, P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 468 - mq. 510 - R.C. Euro 316,07

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 80.000,00 (ottantamila)

offerta minima Euro 60.000,00 (sessantamila) 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 del 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

La descrizione catastale dell'unità pignorata, in termini di consistenza e partizioni interne, risulta perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente all'ultimo stato amministrativo approvato, ivi considerando anche l'apparato grafico facente parte da ultimo della sanatoria concessa nel 1996.

L'indirizzo del compendio ai fabbricati, a causa di un'obsoleta toponomastica trascinatasi sin qui, è attribuito al n. 37 di via Marconi, quando anche il riscontro anagrafico - oltre che l'evidenza diretta - conferma che l'unico civico visibile sul posto è in realtà il n. 20.

Il perimetro del sedime edificato si presenta deformato se messo a confronto con l'effettiva geometria delle superfici coperte in gioco.

Quanto alle restanti discrepanze: Prima di tutto va notato che la planimetria catastale non rappresenta nella sua interezza il perimetro delle corti esclusive: in particolare mancano il confine ovest del mappale e la recinzione tra la banchina stradale e la superficie tenuta a giardino.

Si osservano poi le seguenti difformità: 1) i locali ricadenti nella campata sotto lo slargo della terrazza hanno lunghezza complessiva eccedente la sagoma del fabbricato principale; 2) il divisorio tra il primo ufficio e il primo magazzino è quasi completamente finestrato; 3) le strutture portanti si reggono anche su spalle assenti dagli elaborati; 4) anche il secondo divisorio ha una significativa porzione di superficie trasparente; 5) le cantine sono partizionate da una tavolato a mezza altezza, oltre a contenere un caminetto in muratura; 6) tra le pertinenze si trovano tettoie, baracche e recinzioni interne del tutto assenti in atti.

Qualora dopo la vendita si aggiornasse il catasto, l'elenco subalterni collegato all'elaborato planimetrico potrebbe contemplare un bene non censibile: la banchina stradale congiunta alla corte interna.

Il perito ha evidenziato che le destinazioni d'uso delle cantine e del pollaio in muratura differiscono dalle assegnazioni formalmente autorizzate in sede amministrativa e catastale, senza contare che il pollaio baraccato e le tettoie non figurano nemmeno tra i beni censiti.

L'allineamento delle difformità, per quanto riguarda il profilo catastale, comporterebbe spese tecniche pari a indicativi Euro 1.000,00, inscindibili dagli ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti i magazzini e l'ex negozio di via Guglielmo Marconi n. 20, con gli annessi accessori e le pertinenze fg. 21, m.n. 87 sub 4:

- licenza edilizia n. 2644 del 10/09/1965, concernente la costruzione di un nuovo edificio a uso abitazione e sottostante magazzino.

Nel fascicolo della pratica era reperibile solo la domanda presentata l'11/08/1965. L'adempimento originario riguardava esclusivamente il cespite ora allibrato al sub 3

- licenza di costruzione n. 2367 del 30/08/1968, nella quale si trova tutto quanto riferibile alla variante con cui si legittimò anche l'ampliamento al piano terra con slargo della terrazza al primo piano, dove ora si trovano il secondo ufficio e il secondo magazzino.

Il tutto aveva vocazione mista residenziale/commerciale sin da allora;

- licenza di costruzione n. 326, prot. n. 3364 del 01/06/1973. Il titolo riguarda la realizzazione di due magazzini da 282,75 + 286,38 m² in aderenza all'immobile di cui alle licenze già illustrate, sul terreno confinante a sud. L'iniziativa rimase in parte sulla carta perché, se il fabbricato più vicino alla strada in effetti ha buona corrispondenza al deposito grande esistente, il magazzino sul retro non venne mai edificato come da disegno, ma più piccolo;

- concessione edilizia in sanatoria n. 159, prot. n. 1009/86 del 13/07/1996 con relativo Certificato di Abitabilità n. 159, prot. n. 1009/86 e n. 159 Reg. Cond. del 13/07/1996.

Gli abusi denunciati furono: 1) la costruzione di annessi abitativi (sub 3), del pollaio (sub 4) e di una porzione di balcone (sub 3); 2) Il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitazione al pianterreno (sub 3); 3) la costruzione difforme dei magazzini (sub 4); 4) talune difformità prospettiche ambo i subalterni.

La rappresentazione grafica è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto catastale, salvo le destinazioni d'uso di due vani al piano terra.

Dell'età ultracinquantennale dell'immobile e dei costi sistemazione minima come segue: ritinteggiature interne (Euro 2.500,00), eliminazione delle coperture in amianto e successiva sostituzione (10.000,00 + 12.000,00 = Euro 22.000,00), rifacimento del piccolo WC (Euro 4.500,00), sistemazione della banchina stradale (Euro 5.000,00) e dell'impianto elettrico (Euro 2.000,00) nonché ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza ex art. 7, comma 6, del DM n. 37/2008 per gli impianti tecnologici (Euro 1.000,00), il perito ha tenuto conto nell'estimo.

Lo strumento di regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle partizioni interne va individuato nella CILA tardiva ex art. 6-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001. Lo stato legittimo del sub 4 in termini di conformità urbanistica al quadro regolatorio attuale, fatte salve riserve eccepitate dai responsabili dell'istruttoria, dati anche i precedenti amministrativi del compendio è da intendersi garantito.

Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni si possono stimare ca. Euro 3.000,00 di spesa. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è pervenuto ai due esecutati, giusta successione legittima al rispettivo padre e marito, apertasi il 26.01.1992 cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità, trascritta a Verona in data 21.09.1994 ai nn. 26318/17311.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia del 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che i locali a destinazione d'uso intrinsecamente o per estensione commerciale, trovati ammobiliati e stipati di suppellettili e di complementi d'arredo, sono nella disponibilità della parte esecutata.

Nel verbale dell'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi il 29.05.2025 il curatore dell'eredità giacente dell'esecutato comproprietario della quota di 1/2 di piena proprietà del lotto 4, ha dichiarato che avrebbe proceduto alla vendita dei beni mobili previo inventario autorizzazione del g.t. entro il primo esperimento di vendita.

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 16 aprile 2024 a firma dell'Ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) Il fabbricato a preminente destinazione d'uso residenziale (m.n. 87 sub 3 - lotto 1) comprendente anche parte della seconda unità negoziale pignorata, ha il suo nucleo architettonico in un corpo di fabbrica elevato su due piani f.t., al quale appartengono uno dei due uffici e uno dei due magazzini piccoli pignorati. Entrambi i vani, attraverso una vetrina da 255x275 cm e un divisorio finestrato interno, prospettano sulla pubblica via; l'ufficio è collegato alla zona giorno al pianterreno e alla corte interna dell'attiguo sub 3.

La peculiare configurazione del compendio contempla la comunicazione e l'interconnessione edilizia con i fabbricati costituenti il lotto 1, specialmente con la zona giorno dell'abitazione al pianterreno, con la corte interna e con il blocco accessori. Si tratta di punti ora liberamente percorribili che, nell'ipotesi di vendita a distinti soggetti, andranno adeguatamente interdetti al passaggio, così come evidenziato alle pagine 40-41 della perizia.

2) Sopra il magazzino grande, su un impalcato in laterocemento, si trovano due falde esterne inclinate sovrastanti muricci e tavelloni, tutte in lastre di eternit (amianto ondulato).

3) Alla porzione commerciale del civico n. 20 si può accedere da un piccolo ingresso pedonale, dalla banchina stradale verso la corte verde, e da un portone carraio, dove entrambi gli accessi sono direttamente prospettanti sulla pubblica via. All'ex negozio si entra anche dalle vetrine fronte strada, che al momento sono tenute costantemente a serrande abbassate.

La cantina grande e il primo ufficio, poi, comunicano rispettivamente con gli accessori e la corte esclusiva del sub 3 (lotto 1): l'intercomunicabilità determinata da questi passaggi sarebbe il primo aspetto su cui intervenire in caso di vendita divisionale.

4) Il comparto a deposito costituente il lotto 2, per divenire materialmente separato dal lotto 1, necessita di veder murata la porta tra il primo ufficio e la zona giorno dell'abitazione al pianterreno nonché quella tra la cantina grande e il disbrigo del blocco

accessori sub 3 (lotto 1). Inoltre andrà perlomeno ridotta a finestra la porta a vetri che, ancora dal primo ufficio, dà sulla corte interna del compendio abitativo.

5) La banchina stradale che insiste su parte della corte esclusiva è di evidente uso pubblico.

L'asfalto sulla banchina stradale è diffusamente screpolato, dove peraltro non è chiaro che tipo di consuetudine manutentiva si sia consolidata nei rapporti tra il privato e la gestione del patrimonio comunale (vedasi lo schema a pag. 38 della perizia e le pagine 50 e 52 della medesima).

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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.it.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. 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 visite ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o,

a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile 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; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A.** il cui portale è **www.astetelematiche.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 058620141 - mail: assistenza@astetelematiche.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via 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 provvide 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 Michela Merighi - N. 320/2024 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.astetelematiche.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. 320/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Michela Merighi, alle seguenti coordinate: "IT 35 G 03268 11702 052350202100" (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, Il 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, 21 gennaio 2026

Il Notaio delegato Michela Merighi