

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Salmaso Paola***PROCEDURA ESECUTIVA N. 49/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Pasqualetto Veronica Tel 0456577271  
mail avvpasqualetto.v@gmail.com***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Luca Paolucci, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 128/2024) dott. Dott.ssa Salmaso Paola

**AVVISA CHE****il giorno 23 ottobre 2025 alle ore 14.00**

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 **Villafranca di Verona (VR)**, Località Le Chè n. 11, **piena proprietà di abitazione a tre piani fuori terra con locale scantinato** (di superficie reale superiore a quella catastale), distinto **deposito** (di superficie reale superiore a quella catastale) e **magazzini/tettoie** (già sede di un'impresa edile dismessa) costituiti da un ex stalla d'epoca col fienile e da un ex complesso stalla/portico/fienile variamente elevati a due piani fuori terra **in stato di abbandono e** in distinto lotto adiacente parzialmente recintato con tettoie.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg. 33:

m.n. 62 sub 1 - Località Le Chè n. 11 - piano T-1-2 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 12 - sup. cat. tot. m<sup>2</sup> 281 – sup. cat. tot. escluse aree scoperte m<sup>2</sup>277 R.C. Euro 774,69 (abitazione)

m.n. 62 sub 2 - Località Le Chè n. 11 – p. S1 - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 30 - sup. cat. tot. m<sup>2</sup> 41 – R.C. Euro 23,24 (locale scantinato)

m.n. 684 - Località Le Chè – p. T - cat. C/2 - cl. 3 - m<sup>2</sup> 8 – sup. cat. tot. m<sup>2</sup> 12 - R.C. Euro 9,09 - (deposito)

m.n. 557 - Località Le Chè - piano T-1 - cat. C/2 - cl. 3 – tot. m<sup>2</sup> 680 - sup. cat. tot. m<sup>2</sup> 829 - R.C. Euro 772,62 (magazzini /tettoie)

Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg. 33:

m.n. 62 - ENTE URBANO - ha 0.01.28 (con diritto alle corti m.n. 62 e m.n. 82)

m.n. 684 - ENTE URBANO - ha 0.00.10 (con diritto alle corti m.n. 63 e m.n. 82)

m.n. 557 - ENTE URBANO - ha 0.14.29

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 comprese le aree di sedime e pertinenza dei fabbricati.

Si precisa che la superficie rilevata del m.n. 62 sub 2 (locale scantinato) risulta di m<sup>2</sup> 71 e la superficie rilevata del m.n. 684 (deposito/c.t.) risulta di m<sup>2</sup> 22.

**al valore d'asta di euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila,00)**

**offerta minima euro 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta,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 (Ing. Ferrarese Nereo) ha evidenziato nella perizia agli atti quanto segue:

- la descrizione catastale risulta sostanzialmente coerente in termini di consistenza catastale e planivolumetrica per l'abitazione autorizzata nel 1992 e con abitabilità del 1997, mentre risulterebbe da integrare la **consistenza della cantina interrata 62 sub 2 e del deposito/c.t. 684;**
- quanto alle planimetrie catastali dell'abitazione e della cantina interrata redatte nel 2020 e quella del deposito/c.t. del 2012, le stesse corrispondono in sostanza a quanto autorizzato per l'abitazione nella variante progettuale del 1992 e autorizzato con riserva dei diritti di terzi nel 1998 per la cantina e il deposito/c.t., **salvo riportare per le pertinenze solo la parte ritenuta non sottoposta a diritti di terzi – quindi con rendita ridotta – e non la parte di edifici catastalmente localizzati sul m.n. 82 (corte comune).** La planimetria del locale interrato realizzato fuori sedime m.n. 62 sub 2 del 2020 si limita alla parte nord del locale, realizzata effettivamente quanto alla superficie in pianta di m<sup>2</sup> 41 catastali nell'area pertinenziale del m.n. 62 CT, mentre manca la raffigurazione della parte sud del locale interrato rilevato di m<sup>2</sup> 71 complessivi;
- anche la planimetria catastale del 2012 del deposito/c.t. elevato a un piano f.t. m.n. 684 a sud dell'abitazione risulta limitata alla parte sud dell'edificio d'epoca esistente, riportando la superficie in pianta di m<sup>2</sup> 12 catastali, e manca la rappresentazione della parte nord del locale rilevato di m<sup>2</sup> 22 complessivi;
- quanto alla descrizione catastale degli edifici magazzini, depositi e tettoie pertinenziali vanno verificati perché in parte possono essere ritenuti collabenti. La loro planimetria (m.n. 557) redatta nel 1995 (riguardante il compendio dei magazzini variamente elevati a due piani f.t. e delle tettoie - tutti realizzati ante 1965 secondo i titoli edilizi) corrisponde in termini plani volumetrici a quanto autorizzato nel 1960 per la costruzione del complesso stalla/portico/fienile - con parziale indicazione della stalla d'epoca preesistente a ovest del lotto - e a quanto condonato nella sanatoria delle tettoie ottenuta nel 1997, nonché a quanto rilevabile, salvo l'evidenza dello stato di abbandono e l'assenza degli impianti riferiti all'utilizzo di sede aziendale;
- sotto il profilo erariale risulta necessario adeguare all'esistente le planimetrie di scantinato e deposito (come rappresentato nelle planimetrie riportanti quanto rilevato) o ridurre le superfici utili a quanto rappresentato nelle planimetrie.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Ferrarese Nereo) ha riferito nella perizia in atti quanto segue:

- i lotti edificati costituiti dai m.n. 62 EU (abitazione), m.n. 684 EU (deposito/c.t. nella sua consistenza integrale) e la parte ovest del m.n. 557 (stalla d'epoca) sono ubicati in zona classificata nel vigente PI come ZTO A - Centro storico, corti e nuclei di antica origine con ordinarie prescrizioni BB. AA. assolute anche nei titoli edilizi del 1991/93 e con assetto planivolumetrico fuori terra invariato e tipi edilizi sostanzialmente rispettati. Tutti gli edifici staggitati sono stati costruiti in varie epoche con licenze e concessioni dirette, senza preventive iniziative urbanistiche attuative, quindi senza riferimenti a convenzioni urbanistiche recanti obblighi esecutivi;
- nell'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'abitazione con le pertinenze estese ai m.n. 684 e 557 del fg. 33 CT, oggetto di stima:
  - licenza edilizia n. 25 del 09.04.1960 riguardante la costruzione di una stalla con portico e fienile in località Le Ché di Villafranca sui m.n. 38-39 della sez. B, fg. II (attuale m.n. 557 del fg. 33) del

Com. di Villafranca, con la rappresentazione di preesistenti edifici adiacenti, con parere favorevole della C.E. Comunale;

- Concessione edilizia n. 272/91 dell'08.07.1991 e variante n. 499/92 del 24.11.1992, riguardante la ristrutturazione di un fabbricato residenziale d'epoca e la costruzione di una cantina in località Le Ché sul m.n. 62 della sez. B, fg. II (attuale m.n. 62 del fg. 33) del Comune di Villafranca, con parere favorevole della C.E. Comunale e dell'Ufficiale sanitario;

- Certificato di abitabilità n. 101/97 basato su istanza con allegata certificazione di abitabilità protocollata il 15.10.1997, validato per decorrenza dei termini, riguardante l'abitazione in località Le Ché a Villafranca sul m.n. 62 del fg. 33, con inizio lavori al 19.07.1991 e fine lavori al 19.07.1997;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2980/95 del 28.04.1997 munita del relativo certificato di agibilità in pari data, riguardante la realizzazione nel 1965 di m<sup>2</sup> 301 di tettoie e ricovero attrezzi in località Le Ché sul m.n. 557 del fg. 33 del Comune di Villafranca, rilasciata ai sensi della legge 724/1994, art. 39 - Definizione agevolata delle violazioni edilizie;

- Autorizzazione a lavori di straordinaria manutenzione prot. 25755/1997 del 02.02.1998, riguardante la manutenzione senza modifiche di sagoma e prospetti della parte sud dell'edificio in località Le Ché m.n. 79, CEU sez. B, fg. II (attuale m.n. 684) e la consistenza del locale cantina realizzato fuori sedime dell'abitazione (attuale m.n. 62 sub 2) - con espresso riferimento alla **salvaguardia dei diritti di terzi, quindi ritenuto inefficace per la parte nord del rustico (comunque preesistente, ma accatastato solo in parte) e per la parte sud della cantina esterna al sedime della pertinenza del m.n. 62 (anch'essa realizzata, ma accatastata solo per la parte nord interna al m.n. 62);**

- l'abitazione è conforme a quanto autorizzato e allibrato in catasto;

- lo scantinato pertinenziale interrato realizzato fuori sedime e ridossato al lato sud dell'abitazione (attuale m.n. 62 sub 2), costituito da scala d'accesso, spazio aperto, ripostiglio e bagno è stato realizzato in conformità a quanto autorizzato **con riserva di diritti di terzi ed è stato pertanto allibrato in catasto solo per la parte nord, senza la parte sud col ripostiglio e il bagno realizzata sotto la corte comune m.n. 82;**

- il distinto locale di pertinenza a un piano f.t. a sud dell'abitazione (attuale m.n. 684), usato come deposito/centrale termica - anch'esso è realizzato in conformità a quanto autorizzato **con riserva di diritti di terzi ed è stato quindi allibrato in catasto senza la parte nord** (affiancata a un edificio di terzi) **realizzata sulla corte comune m.n. 82;**

- le pertinenze su distinto lotto a sud est dell'abitazione (attuale m.n. 557) costituite dai magazzini (già sede di un'impresa edile dismessa) comprendenti un ex complesso stalla/portico/fienile realizzato, risultano in sostanziale conformità con quanto autorizzato nel 1960 con planimetrie recanti l'esistenza dell'ex stalla d'epoca col fienile ridossato a ovest del complesso con gli edifici variamente elevati a due piani f. t., col terreno parzialmente recintato e con una serie di tettoie aperte a est, le stesse possono essere ritenute edificate in zona agricola in assenza di vincoli urbanistici (ante 1967), fuori dal perimetro urbano e non in fregio alla pubblica via.

- il m.n. 557 corrisponde in termini plani volumetrici all'assetto riportato nella planimetria catastale, comprendente il complesso stalla/portico/fienile autorizzato nel 1960 con tutti gli edifici e le tettoie e si trova in pessime condizioni di manutenzione, **in stato di abbandono.** Non sono state reperite pratiche edilizie recanti la destinazione d'uso **non agricola** degli edifici;

- considerata la consistenza plani-volumetrica dell'abitazione e delle pertinenze staggitte - che risulta autorizzata (in parte in sanatoria) o risalente all'anteguerra, si può dedurre che sussistano le condizioni per consentirne l'utilizzo, salvo il ripristino strutturale e funzionale.

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

### Precisazioni

Si precisa che con comunicazione in data 4 dicembre – 19 dicembre 2024, il Custode ha inoltrato: sentenza del Tribunale di Verona (nel procedimento 7224/2001 R.G.) n. 4302 cron. 4374 rep. del 12 settembre 2012, sentenza di parziale riforma in appello (nel procedimento n. 2949/2012 R.G.) n. 288/2016 rep. 273/2016 del 16.02.2016, sentenza di Cassazione di rigetto (nel procedimento 10930/2016 R.G.) n. 17726/2023 del 21.06.2023, secondo i cui dispositivi (tra le altre disposizioni) **i mappali 63 e 82 sono accertati e dichiarati comuni e promiscui anche ai fondi 62 e 79 (ora 684); è esclusa la comunanza del selice insistente sul m.n. 64 anche ai fondi 62 e 79 (ora 684); è stata rigettata la domanda (di parte eseguita) di usucapione delle porzioni di manufatto non censite catastalmente ed insistenti sulla corte comune m.n. 82 e per l'effetto (parte eseguita) è stata condannata alla demolizione e rimozione delle parti di manufatto occupanti la corte comune m.n. 82;**

- che l'abitazione a tre piani fuori terra è composta a piano terra da spazio aperto con ingresso, studio, taverna e scala a giorno, a piano primo da spazio aperto con soggiorno e cucina e da disimpegno, bagno e scala a giorno e a piano secondo sottotetto dal disimpegno, tre stanze da letto e due bagni e risulta in condizioni normali, salvo l'evidenza d'igrofanie sui paramenti esterni e interni in corrispondenza dell'imposta della falda di gronda sui prospetti sud e nord, verosimilmente attribuibili a insufficiente manutenzione delle gronde coi relativi scarichi e alla necessaria verifica delle condizioni di tenuta del manto di copertura in coppi – in particolare in corrispondenza delle grondaie del prospetti e dei bordi delle falde;

- che la sequenza delle quattro tettoie nella parte est del lotto (m.n. 557) ha coperture leggere parte in lamiera e parte in **eternit** su telaio metallico - utilizzabili come ricovero attrezzi;

- **quanto agli accessi**, che l'abitazione è accessibile dalla corte comune m.n. 82 al centro della località Le Ché dalla porta d'ingresso sul prospetto sud nella pertinenza m.n. 62 CT non recintata e che dalla corte comune si accede direttamente anche al deposito/c.t. m.n. 684 e allo stradello in fregio a nord del m.n. 557 con il cancello d'accesso alla corte antistante i magazzini e le tettoie aperte.

Si rinvia alla perizia per la situazione degli impianti.

\*\*\*

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.

#### **Titolo di provenienza**

A parte eseguita la piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura è pervenuta in forza di atto del 06.04.2009 rep. 20846 notaio dott. Augusto Chizzini di Viadana, trascritto in data 24.04.2009 ai n. 16077 R.G. e 9828 R.P.

**Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna.**

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

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

Sulla base di quanto risulta in atti e dalla comunicazione del Custode in data 19.12.2024, l'abitazione con i relativi accessori costituisce residenza di parte eseguita, il magazzino con tettoia è libero da persone, ma occupato da alcuni beni mobili.

#### **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. Pasqualetto Veronica** con studio in Verona Via Giberti 5 Tel. 0456577271 mail avvpasqualetto.v@gmail.com

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Spese**

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

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

#### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), 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 sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati [www.idealista.it](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 ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel.

## 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) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Luca Paolucci n. 49/2024 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) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **b) OFFERTA TELEMATICA**

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

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@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. 49/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT16S0880711701000000879808** 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, 5 giugno 2025

Il professionista delegato  
Dott. Luca Paolucci