

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 71/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Alessandra Furlani Tel.: 045590819 mail: furlani@amtb.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**La sottoscritta Dott.ssa Pia Marinucci, Notaio in Cologna Veneta (VR), presso nov@,
delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti**AVVISA CHE**

il giorno 17 settembre 2025 alle ore 15:40 (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 San Giovanni Ilarione (VR)**, Via Torino n. 19, **piena proprietà di palazzina** costituita da:

- appartamento al piano primo/rialzato con annessi al piano seminterrato/terra;
- appartamento al piano secondo con lacale caldaia al piano seminterrato/terra;
- garage con ripostiglio indiviso, al piano seminterrato/terra;
- due box in lamiera grecata al piano terra;
- corte.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Ilarione (VR) Fg. 13:

mapp. 952 sub 1, Via Torino n. 39, P. S1-T, cat. A/3 - cl. 1 - vani 6 sup.cat. mq. 142 - R.C. Euro 190,88

mapp. 952 sub 2, Via Torino n. 39, P. 1, cat. A/3 - cl. 1 - vani 6 sup.cat. mq. 132 - R.C. Euro 190,88

mapp. 952 sub 3, Via Torino n. 39, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 88 - mq. 83 - R.C. Euro 102,88

mapp. 952 sub 4, Via Torino n. 39, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 11 - mq. 11 - R.C. Euro 13,63

mapp. 952 sub 5, Via Torino n. 39, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 16,11

al valore d'asta di Euro 75.000,00 (settantacinquemila)**offerta minima Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di venditaIn 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 sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta

che:

1) La superficie catastale dell'ente urbano è accreditata di 790 mq., ma dal rilievo empirico risultano lordi ca. 756 mq. Questo perché i confini di fatto, sin dall'ultima iniziativa edilizia utile, sono in difetto per cessione di una striscia di terreno ai contermini mm.nn. 2337 e 2239.

2) Essendo il fabbricato leggermente a mezzacosta su un lieve declivio, col lato verso la strada contro terra sino a poco meno dei davanzali finestrati allo scantinato, effettivamente il sub 1 si può attestare al rialzato (quasi primo piano) con gli accessori al piano terra.

Il sub 3 si eleva al solo piano terra, esattamente come i subb 4 e 5 che gli sono dirimpettai.

Il sub 2 è più correttamente individuato al secondo piano, col locale caldaia al pianterreno.

3) Alle pagine 11-12-13 della perizia sono elencate le difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prenderne visione.

4) L'indirizzo catastale del lotto, per un refuso verosimilmente di vecchia data, risulta via Torino n. 39, mentre è accertato che trattasi del civico 19. L'assegnazione dei tre piani fuori terra di cui si compone l'insieme andrebbe allineata: al pianterreno scantinati, vani tecnici, garage e accessori, al primo (o rialzato) il sub 1 e al secondo il sub 2.

Una corretta ripartizione catastale dei cespiti, secondo il perito, dovrebbe contemplare il censimento del vano scala promiscuo e della corte esterna come non censibili comuni a tutti i cespiti esclusivi.

Aggiornando il catasto andrebbe depositato un elaborato planimetrico con allegato elenco subalterni, il che rappresenterebbe l'occasione per creare almeno due beni comuni non censibili: il vano scala e la corte scoperta esterna.

Dato inoltre il pluriventennale assetto del confinamento verso sudest, sarebbe possibile aggiornare la consistenza del terreno all'effettivo stato di fatto, con la cessione anche formale della striscia scoperta da tempo asservita ai contermini mm.nn. 2337 e 2239.

L'allineamento delle difformità, per quanto riguarda il profilo catastale, comporterebbe spese tecniche pari a ca. Euro 1.500,00, inscindibili dagli ulteriori, propedeutici adempimenti edilizi.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) L'area di pertinenza del compendio in oggetto sito in via Torino n. 19 risulta classificata nel P.I. come zona B1 - completamento edilizio, in cui sono applicate le norme generali e le tipologie d'intervento definite all'art. 46 delle vigenti norme tecniche operative del piano interventi n. 4.

2) Presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti la palazzina bifamiliare di via Torino n. 19 con annessi scantinati, vani tecnici, garage, pertinenze esterne e accessori (fg. 13, m.n. 952 subb 1, 2, 3, 4 e 5), ossia:

* licenza edilizia n. 38, prot. n. 267 del 06/01/1969, rilasciata per la costruzione di una casa in via Torino, viste la domanda presentata il 06/08/1968 e

la relazione in data 12/12/1968. In allegato si trovano una tavola architettonica con planimetria generale, piante, prospetti e sezioni - dalla quale si evince che di prima intenzione il progetto riguardava un immobile con accessori al pianterreno, appartamento al primo piano e sottotetto non abitabile - e una seconda planimetria generale con evidenziate le distanze dalla strada e dal confine est;

* licenza edilizia n. 447F-1, nella quale si trova tutto quanto riferibile alla variante con

cui si legittimò anche la realizzazione dell'appartamento al secondo piano. Sulla scansione di quattro estratti progettuali, per il vero di scarsa qualità grafica, si intravedono timbro e firma del tecnico e la dicitura appuntata a mano "trasformazione del granaio in piano regolare". Il prospetto nord, con qualche differenza al pianterreno, reca la modifica sostanziale di cui sopra. Sotto i timbri di protocollo, n. 1780 del 01/07/1969, si legge l'annotazione "attenersi al progetto già approvato in commissione edilizia";

- * certificato di abitabilità del 20/07/1970 (quindi rilasciato in periodo successivo al titolo di cui al punto precedente) rilasciato a seguito di domanda del 09/08/1968 (risalente pertanto a prima della denuncia/licenza in variante) specificando di riferirsi alla licenza n. 38/1969 e dando atto che i lavori iniziarono nel Febbraio 1969 e che finirono il 14/07/1970. La distinta dei vani contempla n. 1 locale "altro" al sotterraneo, n. 5 locali "abitabili" al rialzato e idem al primo piano;

- * richiesta di autorizzazione alla realizzazione di una recinzione fronte strada, prot. n. 1520 del 30/03/1972. A piè di pagina è appuntata la nota "preavvisare l'inizio lavori [sic]. In linea di massima parere favorevole". La rappresentazione grafica dell'intervento, per quanto leggibile è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto attuale;

- * licenza edilizia n. 3E6A-1, così siglata dal responsabile del servizio di accesso telematico agli atti amministrativi, nella quale si legge, oltre al prot. n. 1529 del 24/04/1972, che "la commissione edilizia ha approvato in linea di massima il suddetto progetto, pregando la S.V. di preavvisare l'inizio dei lavori [sic]". Il riferimento è alla domanda relativa alla recinzione, riscontrata con le stesse parole ivi appuntate;

- * condono n. C61/85, prot. n. 1063 del 21/07/1994, quale concessione in sanatoria dei due box e del locale caldaia sotto balcone in accoglimento della domanda dalla proprietaria presentata il 27/03/1986. In allegato si trova la tavola architettonica generale con piante, prospetti e sezioni dei manufatti abusivi;

- licenza di abitabilità n. 1063 del 21/07/1994, relativa a n. 2 "altri vani" e a n. 1 "accessori".

Lo strumento di regolarizzazione delle difformità riscontrate va individuato nella SCIA in sanatoria, perché il fabbricato bifamiliare ricade in zona sismica soggetta ad attestazione di c.d. "conformità statica", senza contare che le rettifiche interne dei vani al pianterreno riguardano elementi a caratura strutturale. Quanto esposto al presente paragrafo si intende a meno che il concetto di "conformità urbanistica" non sia sovrainterpretato da parte dell'organo competente, ma di norma il mancato rispetto dei parametri-limite esposti sinotticamente al peragrafo D.1.8 (pagg. 20-2122 della perizi) non inficia la sanabilità dei manufatti in casi come quello in oggetto. Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni ex art. 36-bis, comma 5, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001, sono stati stimati ca. Euro 4.500,00 di spesa.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di San Giovanni Lupatone (VR) in data 26.06.2024, risulta che il terreno censito al C.T. del predetto Comune con Fg. 13 mapp. 952 è classificato in ZTO "B1" Completamento Edilizio.

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 in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di Atto di compravendita del 08.03.2010 n. 443061 Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI), trascritto a Vicenza in data 25.03.2010 ai nn. 6778/4522 con il quale l'esecutato acquistava l'intera nuda proprietà. Successivamente per decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 29.06.2011, vi è stato il ricongiungimento

dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo all'esecutato.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti), risulta che:

- L'appartamento di cui al m.n. 952 sub 1 è occupato dall'esecutato.
- Gli immobili di cui al m.n. 952 subb 2, 3, 4 e 5 sono oggetto di contratto di locazione stipulato il 01/09/2023 e registrato all'Ag. delle Entrate il 19/09/2023 al n. 2258 - serie 3T, durata di anni 4 dal 01/09/2023 al 31/08/2027, tacitamente rinnovabile per altri 4 anni, salvo disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n. 431/98 da parte del locatore con raccomandata A/R o pec almeno 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso di almeno 6 mesi da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R o pec; canone contrattuale Euro 3.600,00 annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 300,00, spese condominiali pari a zero, cauzione trattenuta 2 mensilità, infruttifera.

A parere del perito, il canone stabilito è congruo.

Il contratto d'affitto, stipulato anteriormente al pignoramento, risulta quindi opponibile alla procedura.

Dalla relazione del 20.03.2025 del custode giudiziario risulta che sino a quel momento il conduttore stava pagando regolarmente i canoni al custode giudiziario.

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 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) Al civico n. 19 si accede da un cancelletto pedonale e da un cancello carraio motorizzato direttamente prospettanti sulla pubblica via. Dalla corte comune, poi, si può entrare nel vano scale promiscuo, nel locale caldaia del sub 2, nel garage indiviso da due distinti portali e in entrambi gli annessi accessori.

2) I due box in lamiera (sub 4 e sub 5) non dispongono di alcun impianto.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di San Giovanni Ilarione (VR)**, Via Boarie n. 19, **piena proprietà fondo rustico** costituito da residenza unifamiliare abbandonata, due annessi depositi/pollai/portici, corte esterna comune e una **striscia di terreno** della superficie catastale pari ad 358 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Ilarione (VR) Fg. 21:

mapp. 1926 sub 2, Via Boarie n. 19, P. T-1, cat. A/4 - cl. 1 - vani 5,5 sup.cat. mq. 160 - R.C. Euro 174,98

mapp. 1926 sub 3, Via Boarie n. 19, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 75 - mq. 66 - R.C. Euro 44,31

mapp. 1926 sub 4, Via Boarie n. 19, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 31 - mq. 20 - R.C. Euro 13,43

mapp. 1926 sub 1, Via Boarie P. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Ilarione (VR) Fg. 21:

mapp. 601 - vigneto cl. 1, superficie mq. 358, RD Euro 5,18, RA Euro 2,77

al valore d'asta di Euro 42.000,00 (quarantaduemila)

offerta minima Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento) 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 sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) La descrizione catastale delle unità pignorate, derivante da denunce di costituzione molto recenti rispetto all'età effettiva degli immobili, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Le differenze riscontrate sono descritte dettagliatamente alle pagine 43-44-45.

A parere del perito (pag. 52), le planimetrie e i tipi mappali degli immobili sono molto recenti, sicché le difformità riscontrabili sono poca cosa. Dalla rappresentazione catastale dell'ex abitazione mancano i vani ai due sottotetti, che d'altro canto sono privi di pregio erariale/abitativo - come del resto il fabbricato nella sua interezza, tanto che si fatica a comprendere come mai sia accatastato con la caratura e il classamento in essere. Il sub 4 si vede attribuita una consistenza decisamente ridotta, rispetto alle sue dimensioni reali, forse per ponderazione riduttiva delle metrature a porticato.

L'accatastamento dei tre fabbricati è di molto successivo alla loro materiale realizzazione.

2) L'elenco subalterni del m.n. 1926, allegato alla ricognizione catastale, illustra il bene comune non censibile sub 1 (corte comune). Il m.n. 601, pur separatamente censito, è di fatto annesso alla proprietà senza confini fisici verso l'interno.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che presso l'ufficio tecnico comunale non sono reperibili pratiche edilizie riferite a questo compendio.

Tuttavia l'insediamento - malgrado la comprensibilmente scarsa qualità grafica dell'estratto procurato dall'organo competente (vedi foto n. 5 a pagina 52 della perizia) perlomeno quanto al blocco abitativo originario si vede già esistente all'epoca della perimetrazione dei centri abitati, stabilita con D.C.C. n. 26 del 10/08/1968.

Essendo pertanto la configurazione originaria del fabbricato principale attestabile a data precedente la (tardiva) perimetrazione dei "centri abitati" di cui all'abrogato art 41-quinquies della succitata legge urbanistica generale del 1942, su quella porzione di edificato è possibile invocare quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Non altrettanto può dirsi dell'ampliamento e degli annessi rustici, almeno per quanto constatato dal perito attraverso la cognizione raccolta con le sue ricerche presso i competenti uffici.

Gli aspetti concernenti lo stato legittimo degli immobili, sia sotto il profilo catastale che sotto quello edilizio, perdono importanza ove si consideri lo scarso valore residuo di manufatti privi di pregio anche solo statico, ragion per cui una stima metodologicamente sensata, a parere del perito, dovrà ricorrere al valore di trasformazione del lotto, che si trova tutto in zona B2, edificata ed edificabile.

Al momento della redazione della perizia risultava la disponibilità urbanistica di un residuo fondiario pari a 0.86 m3/m2, calcolato sulla superficie del fondo al lordo del m.n. 601, eventualmente da trasformare seguendo gli ordinari procedimenti di edilizia diretta concordati col responsabile dell'istruttoria (apg. 57 della perizia).

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

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di San Giovanni Lupatone (VR) in data 26.06.2024, risulta che:

- il terreno censito al C.T. del predetto Comune con Fig. 21 mapp. 601 è classificato in ZTO "B2" Completamento Edilizio;
- il terreno censito al C.T. del predetto Comune con Fig. 21 mapp. 1926 è classificato parte in ZTO "B2" Completamento Edilizio, parte a "STRADA".

Dalla perizia sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che l'area di pertinenza del fondo rustico oggetto di stima in via Boarie n. 19 risulta classificata nel P.I. come zona B2 - completamento edilizio, in cui sono applicate le norme generali e le tipologie d'intervento definite all'art. 46 delle vigenti norme tecniche operative del P.I. n. 4.

Al riguardo, nonchè per la situazione urbanistica della zona, si fa espresso rinvio a quanto riportato alla pagina 51 della perizia. Si invitano inoltre gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione delle "Precisazioni di previgenza dell'attitudine edificatoria - Lotto 2" sottoscritta dall'ing. Edoardo Ferrarese in data 23.10.2024 e depositata agli atti.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di:

a) Atto di compravendita del 28.12.2012 n. 48662 Rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI), trascritto a Vicenza in data 02.01.2013 ai nn. 51/36 con il quale l'esecutato acquistava l'intera piena proprietà degli immobili censiti al C.F. con Fig. 21. mapp. 1926 subb. 1-2-3-4.

b) L'intera piena proprietà del terreno censito al C.T. con Fig. 21 mapp 601 è così pervenuta all'esecutato:

- Successione apertasi il 29.08.2006 e devoluta per testamento trascritto il 05.10.2007 ai nn. 26383/15444 (in forza della quale all'esecutato è pervenuta la quota di 7/18 di nuda proprietà. In merito a tale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 03.11.2023 ai nn. 24303/17735 (facente riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione) e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 09.05.2024 ai nn. 9913/7334 (facente riferimento a cespiti oggetto di esecuzione)

- Atto di "Donazioni di nuda proprietà, permuta, divisione e cessione di quota" del 20.02.2009 n. 104.496 Rep. Notaio Mario Mastelli di Soave (VR), trascritto a Vicenza in data 24.03.2009 ai nn. 6170-1-2-3 R.G. e nn. 3996-7-8-9 R.P. con il quale l'esecutato acquistava la restante quota di 11/18 di nuda proprietà.

- Decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 05.10.2021, in forza del quale vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo all'esecutato.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

- Sull'unità staggita m.n. 601 CT - assieme ad altri terreni non oggetto di pignoramento - risulta un contratto di locazione ultranovennale stipulato il 19/06/2023 e registrato all'Ag. delle Entrate il 22/06/2023 al n. 1632 - serie 3T.

La durata è di anni 15 (quindici) dal 02/05/2023 al 10/11/2037. Il canone d'affitto pattuito in complessivi Euro 22.500,00 per l'intera durata del contratto, da pagarsi annualmente in Euro 1.500,00 annui.

Il contratto è munito di data certa anteriore al pignoramento ma non risulta trascritto.

- Sulle unità staggite m.n. 1926 subb 3 e 4 risulta un contratto di locazione commerciale stipulato il 31/10/2023 e registrato all'Ag. delle Entrate in data 08/11/2023 al n. 2682

Serie 3T.

Destinazione d'uso depositi di attrezzi agricoli, durata di anni 6 dal 01/11/2023 al 31/10/2029, tacitamente rinnovabile salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte con raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del conduttore dopo la scadenza del primo anno ma con preavviso di almeno 6 mesi.

Canone contrattuale Euro 600,00 annui da pagarsi in un'unica soluzione entro il 31 Dicembre di ogni anno, aggiornamento del canone di locazione pari al 75% dell'indice Istat.

Il contratto è munito di data certa anteriore al pignoramento.

- Entrambi i contratti, pur avendo data certa anteriore al pignoramento, sono stati ritenuti inopponibili alla procedura ai sensi dell'art. 2923, 3° comma, c.c.

Dalla relazione del 20.03.2025 del custode giudiziario risulta che:

1) La quota parte di canone riferibile alla particella staggita (m.n. 601) è pari ad Euro 50,12;

2) Il canone di locazione commerciale relativo al mn 1926 subb 3 e 4 e la predetta quota parte del canone di affitto relativa al m.n. 601, per un totale di Euro 650,12 non raggiunge la soglia minima di congruità (calcolata dal perito in Euro 679,78, equivalente ai 2/3 di Euro 1.018,94), con conseguente giudizio di inopponibilità di entrambi i contratti alla procedura esecutiva in assere, ai sensi dell'art. 2923 c.c.

3) Il Custode giudiziario alla data del 20.03.2025 aveva incassato regolarmente l'indennità di occupazione nella misura di euro 1.018,94 annui, ritenuta congrua dal perito.

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 19.09.2024 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

1) Accessi: al civico n. 19 si accede dallo stradello promiscuo, o direttamente all'ex abitazione dalla porta principale o da un cancello manuale - sia pedonale che carraio che dà sulla corte. Da questa, poi, si può accedere alla fu residenza da una porta/vetrina sul retro e agli annessi da porte o portoni o, a condizione che si adoperino scale a pioli o attrezzi analoghi, ai locali al piano superiore da portali o finestrelle.

2) Impianti:

- Per il sub 2: Ciò che rimane delle reti di distribuzione idrotermosanitaria è sezionato quasi ovunque agli attacchi, è rugginoso e inservibile. La caldaia al pianterreno è fuori uso da tempo imprecisato, così come tutta la rete elettrica interna e i terminali illuminanti.

- Per il sub 3 e il sub 4: Gli immobili non hanno impianti di alcun tipo.

3) Parte del m.n. 1926 risulta vincolato a strada (Pag. 58 della perizia).

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 Alessandra Furlani**, Via della Valverde n. 77, Verona, tel. 045590819,, email furlani@amtb.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 visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei

tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in

Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; 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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **www.fallcoaste.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: aste@fallco.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 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 Pia Marinucci - N. 71/2024 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.fallcoaste.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. 71/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Pia Marinucci, alle seguenti coordinate: "IT 73 E 03268 11702 052616420100" (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

ASTE GIUDIZIARIE

vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 05 giugno 2025

Il Notaio delegato Pia Marinucci