

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso
PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Olivia Domeniconi Tel.: 0458003482 mail:
avv.domeniconi@libero.it

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

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 12 novembre 2025 alle ore 14:55 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) 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 e Lotto 4**

In **Comune di Verona**, Frazione Avesa, Piazza Avesa n. 37, **piena proprietà di negozio** al piano terra con locali accessori al piano interrato e **con annessa piccola corte esclusiva, oltre ad autorimessa** al piano terra con accesso da V.lo Municipio n. 4.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 110:

mapp. 78 sub 9, Piazza Avesa n. 37, z.c. 3, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 10 sup.cat. mq. 110 - mq. 107 - R.C. Euro 1.613,62

mapp. 78 sub 14, Vicolo Municipio n. 4, z.c. 3, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 22 - mq. 17 - R.C. Euro 44,78

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

al valore d'asta di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila)

offerta minima Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta) 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 in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi, risulta che:

- la planimetria catastale del negozio rinvenuta in atti presentava una piccola difformità che consisteva nell'apertura di una nuova porta interna; il perito ha provveduto alla presentazione di una pratica di variazione presso il Catasto e quindi la planimetria catastale risulta conforme alla situazione attuale e l'intestatario catastale è il medesimo risultante dalle visure ipotecarie.

- essendo l'autorimessa insistente sulla corte di pertinenza del negozio, priva di

identificazione e di planimetria catastali, il perito ha provveduto al nuovo accatastamento come unità afferente su area di corte che quindi è oggi identificata con il m.n. 78 sub 14.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi, risulta che:

a) L'unità immobiliare si colloca al piano terra di una palazzina storica a tre piani, la cui costruzione si potrebbe far risalire tra fine 1800 e primi anni del 1900, presenta tre fronti finestrati mentre il fronte a nord-est è in aderenza con edificio confinante.

b) Questa unità immobiliare ha subito negli anni vari interventi edilizi:

- L'intero edificio è stato ristrutturato tra il 1972 e 1974 con Concessione Edilizia SK 3706 e n. 20152/72 P.G. del 20.03.1972;
- Agibilità n. 060111 P.G. del 08.07.1974;
- Concessione Edilizia per Progetto per opere interne SK 517 del 23.03.1992 per realizzazione di sportello bancario;
- Comunicazione Attività Libera n. 06.03/6328 del 22/07/2011 per opere interne, questa pratica è l'ultimo progetto presentato.

In seguito al sopralluogo il perito ha riscontrato una piccola difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (Comunicazione Attività Edilizia Libera n. 06.03/6328 del 22.07.2011) consistente nella realizzazione di una nuova porta interna che pone in comunicazione il locale negozio con il locale Laboratorio.

Per regolarizzare tale difformità il perito ha ritenuto che sia necessario presentare una pratica in Sanatoria nello specifico una C.I.L.A in Sanatoria:

- sanzione amministrativa per C.I.L.A. in sanatoria Euro 1000,00
- onorario professionista Euro 1500,00

Totale oneri Euro 2500,00.

Dall'integrazione di perizia redatta il 18.07.2025 dall'Arch. Monica Michelazzi (agli atti), risulta che gli interventi edilizi che hanno autorizzato e coinvolto l'autorimessa di cui al lotto 4 sono i seguenti:

- SISTEMAZIONE INTERO EDIFICIO CON SANATORIA SK 3706/72 rilasciata in data 23/05/1973, con AGIBILITÀ n. 60111/73 rilasciata 08/07/1974
- INTONACATURA E TINTEGGIATURA SK 3185/91 rilasciata in data 27/02/1991
- REALIZZAZIONE DI UNO SPORTELLO BANCARIO AL PIANO TERRA SK 517/92 rilasciata in data 18/09/1992 con Parere Beni Ambientali n. 3172 del 23/06/1992
- OPERE INTERNE PIANO TERRA E TINTEGGIATURA INTERO FABBRICATO, DIA 06.03/7479/2006 presentata in data 27/12/2006 con Autorizzazione Paesaggistica n. 7479 rilasciata il 27/02/2007.

Il perito ha poi aggiunto la seguente "PRECISAZIONE: La pratica edilizia SK 3706/1972 rilasciata il 23/05/1973 a nome di (omissis) è la Concessione più datata a cui far riferire lo stato legittimo dell'autorimessa in oggetto. Di tale pratica si è potuto ottenere copia della Concessione in Sanatoria ma non degli elaborati grafici che ad oggi non sono più disponibili. L'oggetto di tale pratica edilizia, presentata in data 20/03/1972, riporta la seguente dicitura: "sistemazione di un fabbricato in Via Podgora - Avesa - SANATORIA" (edificio individuato dal Catasto alla sez H, Fog. VIII, map. 142, ora Piazza Avesa 37).

Dai documenti messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale si può dedurre che l'oggetto della pratica edilizia sia l'autorimessa descritta al Lotto n. 4 della Perizia poiché riporta la seguente dicitura "Accessorio seminterrato - modifiche estetiche". Dalla documentazione è possibile ricostruire la sequenza dell'istruttoria in cui viene espresso un primo parere contrario in data 02/10/1972 poiché viene definito accessorio non conforme in quanto determina un minimo aumento di volume, successivamente la pratica torna in Commissione Edilizia, in data 14/03/1973 e viene espresso parere

favorevole dalla Direzione Igiene e Sanità, dalla Soprintendenza ai Monumenti e dalla Commissione Edilizia con l'indicazione di "trattasi di accessorio interrato" e in data 23/05/1973 viene rilasciata la Concessione Edilizia. In data 08/07/1974 viene rilasciata l'Agibilità. Sicuramente l'oggetto di esame della pratica è l'autorimessa di cui si richiede lo stato legittimo poiché è l'unica costruzione qualificabile oggettivamente con tali caratteristiche all'interno del mappale n. 142.

Successivamente, sono stati presentati altri progetti in cui viene rappresentato il garage in pianta, in prospetto e in sezione, tali pratiche edilizie ne confermano la presenza.

Codesta condizione è anche confermata nella Scheda B - "Consistenza patrimonio immobiliare - beni ambientali" che il Comune di Verona ha redatto per la ricognizione dell'intero fabbricato con la sua schedatura, in cui è allegata una planimetria Eira nella quale è rappresentata la sagoma dell'autorimessa compresa nel contorno in colore rosso che evidenzia il bene oggetto di schedatura, inoltre, nella documentazione fotografica allegata, si trova una immagine dell'autorimessa.

Alla luce di questi dati oggettivi si conferma che il fabbricato del Lotto n. 4 sia legittimo in base alla sanatoria di cui sopra. Dagli elaborati grafici nella Concessione Edilizia SK517/92 e nella DIA 06.03/7479/2006, nei quali viene rappresentato in pianta, in prospetto ed in sezione, si ritiene conforme allo stato dei luoghi ed essendo accessorio interrato presenta anche conformità urbanistica."

Dalla perizia in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazz, risulta che il Piano degli interventi individua l'area su cui sorge l'edificio con i seguenti vincoli:

- Art. 27 - VINCOLO PAESAGGISTICO: Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 - 2° Vincolo collina
- Art. 31 - Vincolo sismico - Classe 2
- Art. 84 - Centro storico Minore

La Categoria di Intervento ammessa è la A4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modifiche pesanti e assimilabili.

Il P.A.T. prevede che l'area su cui sorge l'edificio ha i seguenti vincoli:

Art. 4 - VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 13 - CENTRO STORICO MINORE. 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 posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita per l'intera nuda proprietà, in forza di compravendita del 20.10.1998 n. 99368 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), trascritta a Verona il 13.11.1998 ai nn. 33622/22649 e che successivamente con il decesso dell'usufruttuario avvenuto in data 17.12.2002, l'esecutato è divenuto pieno proprietario degli immobili per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione del custode giudiziario del 02.07.2024 e dalla perizia agli atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi, risulta che il negozio è libero da persone ma non da arredi, mentre l'autorimessa è occupata dall'esecutato.

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 in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi risulta che:

- 1) L'accesso al negozio da Piazza Avesa n. 37 è garantito anche a persone con disabilità motoria poiché vi è una rampa di risalita che permette di superare il dislivello di circa 40

cm. rispetto alla quota strada. Vi è un secondo accesso da V.lo Municipio n. 2 da scala comune con le unità residenziali poste ai piani superiori. L'accesso all'autorimessa (m.n. 78 sub 14) avviene da V.lo Municipio 4 con passaggio sulla corte di pertinenza del negozio m.n. 78 sub 9.

2) Le utenze del negozio non sono attive. Per maggiori informazioni sull'impiantistica vedere pagina 16 della perizia.

All'interno dell'autorimessa vi è l'impianto elettrico realizzato su canaline esterne.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Verona**, Frazione Avesa, Vicolo Municipio n. 2 **piena proprietà di appartamento al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 110:

mapp. 78 sub 10, Vicolo Municipio n. 2, z.c. 3, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 118 - R.C. Euro 440,28

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

al valore d'asta di Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila)

offerta minima Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta) 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 in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi risulta che:

La planimetria catastale rinvenuta in atti presentava alcune difformità rispetto allo stato rilevato che consistevano nella chiusura di due porte interne, nell'apertura di una nuova porta su vano scale, e la chiusura di una finestra. Nel poggiolo ad ovest, è stata realizzata una piccola scala esterna in metallo che dà accesso ad una terrazza posta ad un livello inferiore e tale terrazza non compare nella planimetria catastale.

Si è riscontrata un'altra difformità consistente nella rappresentazione di un locale bagno sul vano scale comune che si colloca ad un piano mezzanino, tale locale che attualmente è destinato a ripostiglio è di fatto di pertinenza del negozio al piano terra.

Il perito ha provveduto alla presentazione di una pratica di variazione presso il Catasto quindi le planimetrie catastali risultano conformi alla situazione attuale. L'intestatario catastale è il medesimo risultante dalle visure ipotecarie.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi, risulta che:

a) L'unità immobiliare si colloca al piano primo di una palazzina storica a tre piani, la cui costruzione si potrebbe far risalire tra fine 1800 e primi anni del 1900, presenta tre fronti finestrati mentre il fronte a nord-est è in aderenza con edificio confinante.

b) Relativamente a questa unità immobiliare è stato rinvenuto un unico titolo edilizio che riguardava la ristrutturazione dell'intero immobile

- L'intero edificio è stato ristrutturato tra il 1972 e 1974 con Concessione Edilizia SK 3706/72;

- Agibilità n. 060111 P.G. del 08.07.1974

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Verona è stato possibile recuperare solamente la Concessione Edilizia ma non gli elaborati grafici perché non più disponibili quindi l'unico raffronto con lo stato autorizzato lo abbiamo con la planimetria catastale

che risale al 1991.

In seguito a sopralluogo il perito ha constatato che la suddetta planimetria catastale rinvenuta in atti presentava alcune difformità rispetto allo stato rilevato, tali difformità consistevano nella chiusura di due porte interne, nell'apertura di una nuova porta su vano scale e la chiusura di una finestra. Inoltre nel poggolo ad ovest è stata realizzata una piccola scala esterna in metallo che dà accesso ad una terrazza posta ad un livello inferiore che non compare nella planimetria catastale.

Si è riscontrata un'altra difformità consiste nella rappresentazione di un locale bagno sul vano scale comune che si colloca ad un piano mezzanino, tale locale che attualmente è destinato a ripostiglio è di fatto di pertinenza del negozio al piano terra.

Per regolarizzare tali difformità si ritiene necessario presentare una pratica in Sanatoria nello specifico un S.C.I.A con contestuale pratica di Compatibilità Ambientale poiché trattasi anche di modifiche esterne:

- sanzione amministrativa per S.C.I.A. in sanatoria Euro 1032,00
- sanzione amministrativa per pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica si presume un importo di Euro 1000,00
- onorario professionista Euro 2000,00

Totale oneri Euro 4032,00.

Dalla perizia in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi risulta che il Piano degli interventi individua l'area su cui sorge l'edificio con i seguenti vincoli:

- Art. 27 - VINCOLO PAESAGGISTICO: Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 - 2° Vincolo collina
- Art. 31 - Vincolo sismico - Classe 2
- Art. 84 - Centro storico Minore

La Categoria di Intervento ammessa è la A4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modifiche pesanti e assimilabili.

Il P.A.T. prevede che l'area su cui sorge l'edificio ha i seguenti vincoli:

Art. 4 - VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 13 - CENTRO STORICO MINORE.

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 posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita per l'intera nuda proprietà, in forza di compravendita del 20.10.1998 n. 99368 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), trascritta a Verona il 13.11.1998 ai nn. 33622/22649 e che successivamente con il decesso dell'usufruttuario avvenuto in data 17.12.2002, l'esecutato è divenuto pieno proprietario degli immobili per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione del custode giudiziario del 02.07.2024 e dalla perizia agli atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi risulta che l'appartamento è utilizzato dall'esecutato.

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 in atti redatta il 27.12.2024 dall'Arch. Monica Michelazzi risulta che:

- 1) L'accesso all'immobile avviene da V.lo Municipio n. 2 da scala comune con altre unità sempre di proprietà dell'esecutato.

2) le utenze sono attive e i due locali destinati a guardaroba sono privi di porte interne.

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Olivia Domeniconi**, Via del Carrista n. 3, Verona, tel. 0458003482,, email avv.domeniconi@libero.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.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 "Astalegale.net s.p.a." il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

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 Silvia Brognara - N. 89/2024 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 "<https://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), 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. 89/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 84 M 03268 11702 052496332150" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

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, 20 agosto 2025

Il Notaio delegato Silvia Brognara