

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 91/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Vianello Alessandra Tel 0452525110**mail: alessandra@studiolegalevianello.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Francesco Sarullo, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 162/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE****il giorno 26 marzo 2026 alle ore 15.30**

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 **Verona** (VR), a circa 3 chilometri da località Chievo, in Via Barucchi n. 81, **piena proprietà di terreno** di 367 mq catastali, che si presenta come area di cantiere con opere in corso di esecuzione, con potenzialità edificatoria corrispondente al volume preesistente di 891 mc distribuiti su tre livelli con corte esclusiva di pertinenza.

Il tutto attualmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Verona fg 176:

- m.n. 22 sub 1 – Via Giacomo Barucchi – piano T-1-2 – Cat. A/4 – cl. 2 – consistenza 5,5 vani – sup. cat. tot. 145 mq – R.C. Euro 340,86

- m.n. 22 sub 2 – Via Giacomo Barucchi – piano T-1-2 – Cat. A/4 – cl. 2 – consistenza 5,5 vani – sup. cat. tot. 133 mq – R.C. Euro 340,86

- m.n. 22 sub 3 – Via Giacomo Barucchi – piano T – BCNC

al Catasto Terreni del Comune di Verona (sez. Verona sud) Fg. 176

- m.n. 22 – ha. 00.03.67 – ente urbano

**al valore d'asta di euro 137.000,00 (centotrentasettemila,00)****offerta minima euro 102.750,00 (centoduemilasettecentocinquanta,00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

**euro 1.000,00 (mille, 00)****Precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti risulta che i beni così censiti non corrispondono alla situazione effettiva dei luoghi, poiché le unità abitative non esistono più e l'immobile si presenta come un cantiere con opere in corso di esecuzione. Tuttavia, tale intervento risulta non conforme al titolo edilizio, con la probabile impossibilità di sanare la situazione e l'incognita di dover procedere alla demolizione totale del fabbricato.

Alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2024 il compendio immobiliare presentava la realizzazione delle murature del piano terra, del solaio del piano primo e parte delle murature di piano primo. Risultano non realizzati la scala di accesso ai piani, il piano Sottotetto/Soffitta e la copertura del fabbricato.

#### **Situazione catastale**

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Raimondi Giuliana) nell'elaborato in atti riferisce che:

- le planimetrie catastali rappresentano i beni nella loro configurazione originaria, che non corrisponde più allo stato attuale dei luoghi;
- l'originario fabbricato, composto da due unità abitative, è stato quasi completamente demolito e parzialmente ricostruito a seguito di un intervento di ristrutturazione complessiva.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Raimondi Giuliana) nell'elaborato in atti riferisce che:

- il fabbricato risalente ai primi anni del '900, composto da due unità abitative, è stato quasi completamente demolito e parzialmente ricostruito a seguito di un intervento di ristrutturazione complessiva;
- nel Piano degli interventi vigente, Tavola 4 PI Regolativo – Tavola 5 PI Operativo, i beni rientrano in TCa2 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità media da 2 a 4 piani. L'edificio esistente è contrassegnato come Unità Edilizia 37028 e gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art. 75 delle N.T.O. Categoria di Intervento A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili. Per tale categoria A.4 al punto d), si riporta che: "è comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno." Nel Piano degli Interventi vigente, Tavola 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del Paesaggio, i beni rientrano in Art. 57 – Tessuti storici di carattere testimoniale. L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004;

- ricerche effettuate presso il SUAP-SUEP del Comune di Verona, hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie:

\*VALIDAZIONE DIRIGENZIALE PREVENTIVA - Pratica n. 2022/06.03/03662 rilasciata in data 07/07/2022. Provvedimento dirigenziale di validazione ai sensi dell'art. 4 e 70 delle N.T.O. del P.I., per intervento di: Ristrutturazione edilizia lett. d) c.1 art.3 DPR 380/01 con parziale ricostruzione di pareti perimetrali, solai e copertura crollati e intervento di consolidamento in Via Giacomo Barucchi 81. Si valida il progetto con l'osservanza della condizione che la copertura sia rastremata in prossimità della gronda in modo da non alterare i rapporti dimensionali originari e in continuità con le dimensioni della gronda del fabbricato adiacente.

\*SCIA 06.03/12879/2022, richiesta il 11/11/2022, P.G.n°409238 Codice Pratica: SKAMJZ01P30L781W-11112022-1100 REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO/0513349 del 11/11/2022. "Progetto per la ristrutturazione, miglioramento sismico ed efficientamento energetico di due unità immobiliari, site a Verona, via Giacomo Barucchi n. 81" (Tavola grafica con aggiornamento febbraio 2023). Nella fase istruttoria si chiede la conformazione con l'integrazione di documenti, perfezionamento delle verifiche tecniche, ecc. senza la quale ci sarà il divieto di prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di richiesta. Inizio Lavori Indicato nella Scia: 12/11/2022.

\*SISMICA - Preavviso per interventi di minore o privi di rilevanza 06.03/13277/2022 richiesta il 11/11/2022, P.G.n°409237.

\*CILAS 06.03/13317/2022, richiesta il 11/11/2022, P.G.n°409249. "Progetto per la ristrutturazione, miglioramento sismico ed efficientamento energetico di due unità immobiliari, site a Verona, via Giacomo Barucchi n. 81" – Intervento finalizzato all'accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Superbonus 110 % per interventi di efficienza energetica e/o interventi antisismici. Il 05/12/2022 si provvede a depositare la documentazione integrativa alla SCIA (tra cui la verifica della legittimità del fabbricato con la mappa d'impianto del 1906; la demolizione del corpo superfetativo illegittimo esistente nel cortile di proprietà, con documentazione fotografica),

con verifica del tecnico istruttore del Comune di Verona il 22/03/2023; - 03/04/2024 Si nomina: nuovo Direttore Lavori delle opere strutturali = nuova impresa - Codice Pratica: SKAMJZ01P30L781W-20032024-1046

Protocollo SUAP: REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO/0170314 del 03/04/2024

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

**\*PRATICA N. 06.03/12116/2024, ACC RELAZIONE DI SOPRALLUOGO PER L'ACCERTAMENTO DI ATTIVITÀ EDILIZIA.** In data 08/11/2024 è stato effettuato un sopralluogo per l'accertamento di attività edilizia da parte del Personale Tecnico dell'Ufficio Controllo Edilizio del Comune di Verona, nel quale sono state riscontrate le seguenti opere difformi: "1 - totale demolizione e successiva ricostruzione di murature portanti perimetrali sui lati sud ed ovest; 2 - solaio del piano Terra in laterocemento invece che in legno; 3 - armatura e cassetatura della scala di collegamento tra piano Terra e Primo ruotata di novanta gradi; 4 - demolizione di murature portanti di spina per le quali era stato autorizzato il consolidamento (vedi stato di progetto); 5 - telaio in c.a. del prospetto ovest difforme dagli elaborati strutturali".

**\*PRATICA n. 13132 / 2024 – ARB ORDINANZA DIRIGENZIALE n. 1609 del 14/11/2024**

**Ordinanza di Sospensione Lavori Edilizi, ai sensi dell'art. 27, Comma 3, dell'art. 70 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 91 della L.R.V. N. 61/85. - Procedimento Sanzionatorio Edilizio N. 13132/2024 Arb, per opere edilizie in corso di realizzazione in Verona, Via Barucchi N. 81, in difformità dai Titoli Abilitativi e dal deposito Denuncia Opere In Conglomerato Cementizio Armato ai sensi dell'art. 65 Dpr 380/01.** Con tale provvedimento, considerate le difformità edilizie accertate, Il Dirigente SUAP- SUEP ordina di sospendere immediatamente i lavori in corso di esecuzione. "L'Amministrazione, ove venga presentata istanza di sanatoria con riferimento agli

abusi sopra descritti, esaminerà l'ammissibilità della stessa se consentita dalla normativa vigente";

- l'esperto stimatore ha acquisito ulteriori informazioni presso gli uffici tecnici, i quali hanno riferito verbalmente che i lavori realizzati in difformità saranno difficilmente sanabili in quanto l'edificio preesistente ricade in categoria A.4 per la quale "è comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno." Di conseguenza, sarebbe necessaria la demolizione delle opere realizzate e il ripristino dell'edificio originario, mantenendo invariata la posizione, sagoma e volume, utilizzando tecniche costruttive compatibili con l'edificio preesistente (muri in sasso, solai in legno, ecc.);

- le spese tecniche per la presentazione di una eventuale pratica di sanatoria e la sanzione amministrativa, non sono al momento quantificabili in quanto le difformità riguardanti l'immobile nel suo complesso potrebbero non essere sanabili;

- alla data di redazione dell'elaborato tecnico non risulta essere stata adottata alcuna ordinanza di demolizione.

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

### **Destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 22 dicembre 2025 risulta che l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Verona Fg. 176 m.n. 22, nel Piano degli Interventi è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

• nella Tavola n.1 — Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale - Ad. 31. Vincolo sismico classe 2; - Ad. 32. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del P.A.Q.E.; - Ad. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi; - Ad. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti; - Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;



- nella Tavola n.2.1 — Tutela del Paesaggio - Art. 57. Elementi di natura storica - Ad. 57. Tessuti storici di carattere testimoniale;
- nella Tavola n.2.2 — Unità di Paesaggio - Ad. 57. Unità di paesaggio: 1 - Ambito planiziale del fiume Adige;0
- nella Tavola n.4 — Disciplina Regolativa S/SCMO INSEDIATIVO la città storica Edifici di valore ambientale e relativi ambiti: Repertorio normativo Sez. 5: Nr 37028 Categoria di intervento A4 ad. 95b. Architettura del Novecento e/o individuati dal PTRC; la Città esistente - Ad. 103. TCa — tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada;

2 - Densità media;

In data 3 luglio 2025 con D.C.C. n° 32, è stata adottata la variante al PAT denominata VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PTRC EAL PTCP che assoggetta ai seguenti articoli normativi l'area in oggetto: Tavola n.1 — Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale, - Ad. 8. Vincolo Sismico - Ad. 9. Ambiti di interesse paesaggistico ambientale – PAQE - Ad. 26. Aeroporti - Fasce di rispetto Tavola n 3 — Carta delle Fragilità - Ad. 37. Compatibilità geologica - Area Idonea -Ad. 38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA A: alta di pianura e fondovalle - Ad. 39 bis. Fascia di ricarica degli acquiferi Tavola n 4 — Carta delle Trasformabilità - Ad. 50. Aree di urbanizzazione consolidata Per le prescrizioni e vincoli si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 Legge Regione Veneto 23.04.2004 n. 11.

### **Ulteriori precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'edificio in costruzione si presume realizzato con nuove fondazioni continue in c.a., con presenza di struttura portante in pilastri in cemento armato, solai di piano primo in latero cemento e murature perimetrali in laterizio (lati sud e ovest); nessun impianto;
- risultano conservate le murature originarie sul lato nord e est a confine con altra proprietà con interventi di rinforzo in fase di esecuzione;
- nell'atto di provenienza si precisa che l'accesso al m.n. 22 del Fg. 176 avviene attraverso una striscia di terreno larga m. 4, parte del m.n. 142. Tale servitù potrà essere esercitata illimitatamente e senza restrizione alcuna, sia pedonale che con veicoli e autoveicoli. L'accesso al bene indicato in via Giacomo Barucchi n° 81, avviene da un cancello carraio, sempre su via Barucchi, attraversando parte del terreno corrispondente al m.n. 142 del foglio 176, sulla quale esiste una servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di perizia;
- il civico n. 81, inserito sia nell'atto di compravendita, sia nei documenti del pignoramento della procedura esecutiva, è più propriamente riferito all'edificio adiacente e confinante, dalla cui corte, corrispondente al m.n. 142 del foglio 176, sulla quale esiste una servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di perizia, l'immobile ha accesso. Pertanto, si presume che l'immobile in questione sia privo di numero civico assegnato.

\*\*\*

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**

I beni sono per venuti per atto notarile di compravendita, notaio Cristiana Cascone, rep.n.166830, racc. n. 30676 del 29/06/2021, trascritto a Verona il 19/07/2021 ai nn. RG 32358-RP 23325.

### **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**

L'immobile è libero.

**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. Vianello Alessandra** con studio in Verona Via XX Settembre 20/A Tel. 045/2525110 mail [alessandra@studiolegalevianello.it](mailto:alessandra@studiolegalevianello.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.

**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 o assegno 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 NOTES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006661 all'indirizzo mail [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ABILIO S.P.A. il cui portale è <http://www.venditegiudiziarieitalia.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti:



## 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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Francesco Sarullo n. 91/2024 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 posta o assegno 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.venditegiudiziarieitalia.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

**Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.**

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di 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. ES. IMM. 91/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT5210880711701000000890177** 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 gennaio 2026

Il professionista delegato  
Dott. Francesco Sarullo