TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 169/2023 R.E. cui è riunita la n. 109/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Apostoli Paolo Tel. 044225255

email: paoloapostoli@avvocatiassociati.net

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Laura Curzel, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 161/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 21 gennaio 2027 alle ore 14.30

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 Zevio, frazione Villabroggia, Via Riccadonna n. 1 e 9, **piena proprietà** di compendio immobiliare adibito alla lavorazione del pesce, in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, formato da tre fabbricati, uno destinato a **negozio ed uffici**, uno destinato a **laboratorio** ed uno a **deposito** oltre aree esterne pertinenziali nonché di **strada di accesso** dalla pubblica via.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR), foglio 50:
– m.n. 9 sub 5 – Via Riccadonna n. 9 – p. T–1 – cat. C/3 – cl. 2 – consistenza 193 mq – superficie catastale 220 mq – R.C. Euro 428,61 (laboratorio)
– m.n. 9 sub 3 – Via Riccadonna – p. T – cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 55 mq – superficie catastale 71 mq – R.C. Euro 88,06 (deposito)
– m.n. 9 sub 6 (piazzale comune al sub 3 e sub 5)
– m.n. 413 sub 4 – Via Riccadonna n. 1 – p. T – cat. C/1 – cl. 2 – consistenza 16 mq – superficie catastale 21 mq – R.C. Euro 198,32 (negozio)
– m.n. 413 sub 3 – Via Riccadonna n. 1 – p. T–1 – cat. A/10 – cl. 1 – 3 vani – superficie catastale 77 mq – R.C. Euro 635,24 (ufficio)
– m.n. 413 sub 5 (corte comune ai sub. 3 e 4)
Catasto Terreni del Comune di Zevio, foglio 50:
– m.n. 9 – ente urbano – ha 00.08.98
– m.n. 413 – ente urbano ha 00.03.63
– m.n. 435 ha 00.01.85 (relitto stradale)

al valore d'asta di euro 196.600,00 (centonovantaseimilaseicento,00)

offerta minima euro 147.450,00 (centoquarantasettemilaquattrocentocinquanta,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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAUZIONE 20% DEL PREZZO OFFERTO

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) nella relazione di stima agli atti riferisce che:
– sussiste conformità soggettiva tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie;
– per quanto riguarda il laboratorio a livello catastale sono state rinvenute alcune difformità di distribuzione interna degli spazi. Inoltre, il soppalco si trova posizionato diversamente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
– per quanto riguarda l'ufficio, a livello catastale sono state rinvenute alcune difformità d'uso. Gli spazi al piano primo identificati in planimetria come deposito risultano in parte utilizzati come ufficio;
– nessuna difformità rilevata per deposito e negozio e corte comune 413 sub 5, mentre nell'area esterna (9 sub 6) non sono rappresentate le vasche esterne realizzate sul lato ovest dell'area.
Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso. I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) nella relazione di stima in atti riferisce che:
– sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:
o Concessione edilizia n. 174/109 rep. n. 1555 n. 9522/87 di protocollo rilasciata il 13/10/1987 per "SANATORIA PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN ANNESSO AGRICOLO";
o Concessione edilizia n. 80/3 rep. n. 1798 n. 2561/88 di protocollo rilasciata il 13/01/1989 per "costruzione di un nuovo fabbricato per l'attività ittica";
o Concessione edilizia n. 17/161 rep. n. 2674 n. 720 di protocollo rilasciata il 07/09/1993 per "variante alla CE n. 80/3 rep. 1798 del 1989 fabbricato per conservazione, lavorazione e commercializzazione pesce";
o Certificato di agibilità n. 3090 del 19/09/1996 per "fabbricato adibito ad attività ittica in loc. Villa Broggia";
o Concessione edilizia n. 218/40 rep. n. 3326 n. 18280 di protocollo rilasciata il 23/05/1997 per "per l'esecuzione dei lavori di ADEGUAMENTO IGIENICOSANITARIO ATTIVITA' PRODUTTIVA e secondo il progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri spettanti ad altre autorità";
o Permesso di abitabilità/agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 per "capannone agricolo sito in Zevio (VR), Via Villabroggia" censito in Catasto al Comune di Zevio al Foglio 50 m.n. 9;
o Concessione edilizia 126/51 repertorio n. 4204 n. 21742 protocollo del 09/05/2003 per "l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio di pescheria di un fabbricato sito in via Riccadonna n. 3";
o DIA n. 117/03 presentata in data 02/10/2003 prot. 19987 per "Varianti alla concessione già rilasciata ni data 09.05.2003 S.K. 126/51, che non incidono sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia";
o Permesso di agibilità n. 21571/03 del 30/01/2004 per "fabbricato adibito a negozio, cito in Zevio via Riccadonna n. 1";
o DIA n. 128/07 presentata in data 01/08/2007 prot. 15971 per "edilizio interno al fabbricato di modesta entità. Al piano terra viene realizzato un nuovo locale di sfilettatura in luogo del vecchio locale destinato a deposito cassette vuote. Lo stesso deposito cassette vuote viene realizzato al piano primo";
o DIA n. 107/09 presentata in data 22/09/2009 prot. 22297 per "cambio di destinazione d'uso da negozio di vendita prodotti ittici ad ufficio direzionale";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o Certificato di agibilità n. 662/10 del 21/09/2010 per "fabbricato ad uso direzionale adibito ad ufficio, sito in Bosco di Zevio (VR), Via Riccadonna n. 1";
o DIA n. 08/12 presentata in data 24/01/2012 prot. 1571 per "manutenzione straordinaria di un deposito esistente sito in Zevio, per la sistemazione della copertura esistente previa demolizione della stessa e formazione di nuovo manto di copertura e rifacimento di alcuni muri perimetrali interni. Non si prevede modifica di cambio d'uso dello stabile";
o SCIA n. 50/17 del 02/05/2017 per "trattasi della sistemazione interna di un magazzino con la realizzazione di alcuni spogliatoi interni divisi per sesso. L'accesso ai nuovi locali avverrà dal piazzale esterno e separatamente dalla zona lavoro";
o SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 01/18 del 20/12/2017 per "ampliamento fabbricato con applicazione piano casa l.r. 14/2009 e s.m.i.";
o SCIA n. 154/18 del 18/09/2018 per "ampliamento fabbricato con applicazione piano casa l.r. 14/2009 s.m.i. per realizzazione di alcuni spogliatoi";
o SCIA n. 122/20 del 05/11/2020 per "modifiche interne per la realizzazione di un locale adibito alla vendita di prodotti confezionati";
o SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ del 27/10/2022 per beni identificati catastalmente al foglio 60 mappale 413 sub. 3 e 4;
– approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso 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;
– dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale:
– quanto al negozio, si trova fisicamente collegato, all'interno del medesimo fabbricato con il bene ufficio. L'edificio risulta identificato nella mappa del catasto d'impianto risalenti ad inizio 900 ed è stato in seguito oggetto di diverse autorizzazioni edilizie per manutenzioni dagli anni 80 fino all'attualità. Risulta presentata SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ del 27/10/2022 per beni identificati catastalmente al foglio 60 mappale 413 sub. 3 e 4. Nessuna difformità rilevata;
– quanto al laboratorio, l'edificio è stato edificato a partire dalla fine degli anni 80 ed in seguito manutentato. La pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato è la Concessione edilizia n. 80/3 rep. n. 1798 n. 2561/88 di protocollo rilasciata il 13/01/1989. È stato rilasciato permesso di abitabilità/agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 per "capannone agricolo sito in Zevio (VR), Via Villabroggia" censito in Catasto al Comune di Zevio al Foglio 50 m.n. 9. La porzione di spogliatoi annessa a partire dal 2017 non risulta apparentemente provvista di certificato di agibilità. Oltre ad alcune difformità di distribuzione interna degli spazi, il soppalco si trova posizionato diversamente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici allegati alla pratica edilizia SCIA n. 154/18 del 18/09/2018 e per questo non considerato come superficie ai fini della valutazione;
– quanto al deposito, non è stato possibile rinvenire presso l'archivio comunale la pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato. In relazione tecnica allegata alla Concessione edilizia n. 174/109 rep. n. 1555 n. 9522/87 viene indicato: "il fabbricato in oggetto è stato costruito più di 20 anni fa". L'edificio è stato in seguito oggetto di diverse autorizzazioni edilizie per manutenzioni dagli anni 80 fino all'attualità; È stato rilasciato permesso di abitabilità/agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 per "capannone agricolo sito in Zevio (VR), Via Villabroggia" censito in Catasto al Comune di Zevio al Foglio 50 m.n. 9. Nessuna difformità rilevata;
– quanto all'ufficio, risulta presentata SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ del 27/10/2022 per beni identificati catastalmente al foglio 60 mappale 413 sub. 3 e 4. Nessuna difformità rilevata al piano terra. Per quanto riguarda il piano primo a livello edilizio sono state rinvenute alcune lievi difformità d'uso tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la DIA n. 107/09 presentata in data 22/09/2009 prot. c22297 per "cambio di destinazione d'uso da negozio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita prodotti ittici ad ufficio direzionale". In particolare, al piano primo lo spazio ripostiglio è un bagno e lo spazio archivio 1 risulta utilizzato come ufficio.
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 rilanciato dal Comune di Zevio (VR) il 19.01.2026 risulta che i terreni censiti al fg. 50 mmnn. 9, 413, 435 nel P.I. – 5° fase approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 45 del 12.07.2023 sono ricompresi in "Zona B3-Residenziale estensiva di completamento-art. 5.6 N.T.O.", in "Fascia di ricarica degli acquiferi-art 6.12 N.T.O.", in "Fascia delle risorgive-art 6.13 N.T.O.", in "Perimetro dei centri abitati-art 6.20 N.T.O.".

***

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
Dalla documentazione agli atti risulta che i beni sono pervenuti:
– quanto ai mm.nn. 9 sub 3 sub 5 e sub 6 e ai mm.nn. 413, sub 3 sub 4 e sub 5 del CF Fg. 50, con atto di compravendita n. 93108 rep notaio Cracco del 1.12.1983, registrato a Verona in data 15.12.1983 al n. 7206, trascritto a Verona il 29.12.1983 ai nn. 27606/20495;
– quanto al m.n. 435 del CT Fg. 50, con atto di compravendita n. 5485 rep. notaio Girardi, registrato a Verona il 22.10.1984 al n. 6787, trascritto a Verona il 24.101984 ai nn. 23562/17412;
nonché per tutti i beni oggetto di vendita anche per successione, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 1.04.2005 al n. 20, vol. 112, apertasi l'8.05.2004, trascritta a Verona il 24.05.2005 nn. 210004/13504 e relativa accettazione tacita trascritta in data 09/05/2018 nn. 18059/12468, atto redatto notaio Sarullo in data 08/05/2018 n. 13403/9089.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate
Dalla documentazione in atti risulta:
– atto di asservimento urbanistico, redatto dal notaio Guido Paulone in data 21.12.1988 rep. n. 64354 registrato a Verona il 9.1.1989 al n. 277, trascritto a Verona il 17 gennaio 1989 ai nn. 1643/1310, mediante il quale i proprietari del terreno in Comune di Zevio censito al Catasto Terreni sez D foglio IV mapp 8–9–96–97 1/2 di ha 00.11.96 hanno costituito vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Zevio sul fabbricato da costruire su detto terreno e da adibire alla conservazione, lavorazione e commercializzazione del pesce – a sensi art. 8 L.R. 5.3.1985 n. 24.
Si rinvia all'atto di compravendita in data 1.12.1983 rep n. 93108 del notaio Giordano Cracco, registrato a Verona il 15.12.1983 al n. 7206, trascritto a Verona il 29.12.1983 ai nn. 27606/20495, per ulteriori precisazioni e vincoli.

Stato di occupazione – locazioni
Dall'elaborato peritale in atti risulta che "*l'unità è occupata da terzi senza titolo opponibile alla procedura*", che è stato registrato un "contratto di comodato uso gratuito" al n. 2660 serie 3 in data 14/06/2019 (durata contratto dal 27/05/2019 al 25/05/2020), che il legale rappresentante dell'occupante ha esibito al custode un ulteriore contratto di comodato d'uso gratuito, inopponibile (oltre che privo di data certa ed in ogni caso scaduto al 25.05.2023). Nell'ambito della procedura immobiliare è stata proposta ed accettata dal Giudice l'occupazione temporanea dei beni da parte della società terza. La liberazione degli immobili oggetto di pignoramento sarà differita al momento immediatamente successivo all'emissione del decreto di trasferimento.

Custodia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Apostoli Paolo** con studio in Legnago Piazzetta Alcide De Gaspari 7 Tel. 0442/25255 e.mail paoloapostoli@avvocatiassociati.net

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.

Precisazioni
Si precisa che dalla relazione di stima in atti risulta che:
– il laboratorio è composto da spogliatoi maschile e femminili con docce, bagno con antibagno, locale preparazione, locale bagnature, due celle frigorifere, deposito, locale sfilettatura e reparto spedizioni. Al piano primo è presente un soppalco autorizzato con dimensioni e posizione differenti rispetto a quanto realizzato e per questo non considerato come superficie ai fini della valutazione;
– il deposito è composto da tre locali deposito;
– il negozio è composto da spazio negozio, bagno e antibagno. La porzione di bene ad uso negozio si trova fisicamente collegata, all'interno del medesimo fabbricato con il bene;
– l'ufficio è composto da locale ufficio al piano terra mentre al piano primo sono presenti un locale tecnico, due locali archivio in parte utilizzati come ufficio ed un bagno, autorizzato come ripostiglio;
– la corte comune ai sub. 3 e 4 ha consistenza commerciale complessiva circa 296 mq;
– il piazzale comune ai sub. 3 e 5 ha consistenza commerciale complessiva circa 620 mq;
– eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo;
– l'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Riccadonna, strada pubblica, transitando attraverso il mappale 435.

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 – Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 www.asteannunci.it, www.astalegale.net, 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, 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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 – Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è http://www.astepubbliche.notariato.it Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500 – e–mail: gestorenotartel@notariato.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 **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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

– l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

– il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

– **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva **(Dott.ssa Laura Curzel n. 169/2023 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 20% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "http://www.astepubbliche.notariato.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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (Transation 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– 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 **20% del prezzo offerto** dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 169/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT50T0880711701000000890132** 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, 9 ottobre 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Laura Curzel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009