

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 193/2023 R.G.E.**

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

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

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

il giorno **22 luglio 2026 alle ore 14:10** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:00) 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 Unico (Immobili Es.193/2023 R.E. + Beni mobili Liquidazione Giud. n.35/2023 R.G. Trib. RO)**

In **Comune di Roveredo di Gua' (VR)**, Via Cicogna n. 5/6, **piena proprietà di complesso costituito da:**

**a) Opificio industriale** destinato ad uso produttivo/stagionatura di prosciutti e disposto su tre livelli fuori terra **con annessa casa del custode** al piano primo e **terreni di insistenza e pertinenza** di 15.541 mq catastali. Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Roveredo di Gua' (VR) Fg. 14:

mapp. 91 sub 6, Via Cicogna n. SNC, P. T-1-2, cat. D/1 - R.C. Euro 17.340,00 (già mapp. n. 91 sub 3)

mapp. 91 sub 4, Via Cicogna n. SNC, P. 1, cat. A/3 - cl. 3 - vani 8 sup.cat. mq. 142 - R.C. Euro 301,61

mapp. 91 sub 5, Via Cicogna n. SNC, P. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Roveredo di Gua' (VR) Fg. 14:

mapp. 54 - vigneto cl. 2, superficie mq. 706, RD Euro 7,25, RA Euro 4,38

mapp. 189 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 4.855, RD Euro 74,82, RA Euro 40,12 (già mapp. n. 44)

mapp. 91 - ente urbano, superficie mq. 9.980 (già mapp. n. 44)

**b) Beni mobili strumentali (impianto di produzione e celle frigorifere) di proprietà della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 35/2023 R.G. Tribunale di Rovigo**, individuati e stimati nella perizia redatta dal Dott. Stefano Bettin nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale sopra menzionata e acquisita agli atti della presente procedura.

**al valore d'asta di Euro 241.000,00 (duecentoquarantunomila)**

**offerta minima Euro 180.750,00 (centottantamilasettecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia redatta dal Geom. Gianluca Venturi il 16.05.2024 nell'ambito della presente procedura esecutiva, risulta che:

- 1) La planimetria catastale del m.n. 91 sub 4, attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 04.09.1990 e la conformazione interna non risulta conforme (modifiche interne e spostamento di fori esterni e diverso numero dei gradini della scala di accesso).
- 2) La planimetria catastale del capannone, attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, è stata approvata il 09.02.2004 e la conformazione interna non risulta conforme (modifiche alle partizioni interne e prospettiche).

Il perito ha precisato inoltre che i confini Nord e Sud non sono delimitati da recinzione, pertanto, per aver contezza sugli stessi sarà opportuno far eseguire una verifica con apposizione di picchetti da un tecnico Topografo.

Pertanto, a seguito di presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria le difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato prevedono la presentazione di una variazione catastale.

È stato stimato il costo della variazione catastale e della verifica dei confini (in contraddittorio con i confinanti) per un importo pari a circa € 3.500,00 onnicomprensivo di onorario e diritti.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia redatta dal Geom. Gianluca Venturi il 16.05.2024 nell'ambito della presente procedura esecutiva, relativamente al complesso posto in vendita, risulta che:

- Costruzione iniziale ante 1967 dichiarato nei vari atti notarili; il Comune prima di tale data non ha trovato nulla nell'archivio comunale in quanto edificio fuori dal centro abitato e nell'archivio comunale non sono presenti pratiche entro una certa data;
- Licenza di Costruzione n. 78 del 04.06.1972 per "Ampliamento fabbricato prosciuttificio" con abitabilità;
- Licenza di Costruzione n. 118 del 03.05.1973 per "Variante ampliamento prosciuttificio" con abitabilità e Licenza di Costruzione in Variante n. 118/B del 12.07.1973;
- Concessione edilizia n. 245 del 1976; pratica non trovata dal Comune come da mail ricevuta;
- Concessione edilizia in sanatoria (L. 47 del 28.02.1985) per "sanatoria di una tettoia, di una terrazza e di un portico"; pratica senza agibilità e non chiusa (alcune superfetazioni sono state demolite a seguito dell'ampliamento del fabbricato);
- Concessione edilizia n. 755, prot. n. 2470 del 29.12.1993 per "Adeguamento e ampliamento fabbricato produttivo: prosciuttificio"; agibilità non rilasciata;
- Concessione edilizia n. 823, prot. n. 472 del 16.06.1995 per "Variante ristrutturazione funzionale laboratorio";
- Denuncia di Inizio Attività n. 634 del 20.03.1996 per minime modifiche prospettiche;
- Concessione edilizia n. 923, prot. n. 82 del 08.10.1997 per "Costruzione cella frigorifera";
- Concessione edilizia n. 974, prot. n. 278 del 20.03.1999 per "Cabina trasformazione energia elettrica"; presente richiesta di Agibilità;
- Concessione edilizia n. 1003, prot. n. 278/99 del 20.04.2000 per "Ristrutturazione ed adeguamento tecnologico prosciuttificio";
- Concessione edilizia n. 1030, prot. n. 1493 del 15.03.2001 per "Variante alla C.E. n. 1003 del 20.04.2000";

- Denuncia di Inizio Attività n. 2789 del 2002; pratica non trovata dal Comune come da mail ricevuta;
- Concessione edilizia n. 1114, prot. n. 2265 del 20.02.2003 per "Variante alla C.E. n. 1030/2001";

A seguito di confronto dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono emerse varie difformità interne quali diversa distribuzione interna, coibentazione di molte pareti perimetrali e diversa posizione delle dividenti interne, diversa conformazione delle scale di collegamento tra i piani, tamponamento di alcuni fori dall'interno con isolamento che andranno riaperti (specie ai piani primo e secondo), presenza di pozzo denunciato ma con pratica non completata al genio civile. Sono presenti delle modifiche prospettiche ad alcuni fori e sarà da rimuovere un locale tecnico adiacente al lato Ovest del capannone.

Il perito ha ritenuto che l'opificio dovrà essere verificato sotto vari aspetti quali quello impiantistico, dei Vigili Del Fuoco, della componente statica delle strutture, degli scarichi delle acque bianche, nere e di produzione e dell'aspetto igienico sanitario (ASL). Non è detto che le modifiche apportate all'interno dell'attività produttiva permettano di mantenere la destinazione d'uso dei locali che quindi dovranno essere adeguati con nuova destinazione. E' stato altresì precisato che il capannone da sempre con uso prosciuttificio in caso di insediamento di nuova attività dovrà essere riadeguato secondo le esigenze della nuova ditta insediataria secondo ogni profilo tecnico e amministrativo. Per quanto riguarda invece l'abitazione del custode la stessa presenta minime modifiche interne e prospettiche e della scala di accesso; è stata segnalata la doverosa verifica statica soprattutto della copertura in quanto per quanto è stato possibile visionare è stato notato che una porzione di copertura è gravemente danneggiata. Sarà inoltre da rimuovere una tettoia con veranda non regolare realizzata sulla terrazza posta ad Ovest dell'abitazione.

L'immobile nel suo complesso potrà pertanto essere regolarizzato (previa rimozione delle opere non sanabili) a seguito di presentazione di opportuna pratica di sanatoria, completa di pratica di VV.FF, pratiche ASL, redazione di perizia di idoneità statica, richiesta allacciamento di nuovo pozzo al Genio Civile, verifiche degli impianti, richiesta autorizzazione allo scarico delle acque reflue e di lavorazione, richiesta di nuova agibilità compreso di sanzioni e diritti comunali per una cifra stimata di circa Euro 30.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e terzi enti e/o modifiche normative.

Le opere edili necessarie per la rimozione delle irregolarità edilizie compresa la chiusura e il rifacimento del pozzo sono quantificate in circa Euro 15.000,00 compreso smaltimento e trasferimento in discarica.

In merito alla conformità edilizia dell'appartamento del custode, il Comune non ha trovato il titolo edilizio originario in quanto non presente e ricercabile in archivio data l'epoca di costruzione (il tecnico comunale ha riferito al perito che l'archivio comunale parte a far data dal 1965 circa); tuttavia, l'immobile è riportato in alcuni elaborati grafici di concessioni edilizie successive che hanno interessato l'immobile.

Nella terrazza posta a Nord è presente una copertura con serramento che di fatto crea un locale chiuso, tali opere non autorizzate (parzialmente con condono non definito) sono da rimuovere.

Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta fatiscente. La presenza di muffa, muschio ovunque e di infiltrazioni di acqua piovana sono causate dalla copertura che risulta in pessimo stato di conservazione. L'abitazione per essere abitata necessita di un intervento edilizio radicale.

Al momento del sopralluogo, il perito non ha avuto accesso alla centrale elettrica e alla

sala quadri e alla cabina elettrica posta a Sud del lotto. In merito alla conformità edilizia, il Comune ha recuperato la maggior parte dei titoli edilizi ad eccezione di quello originario data la vetusta epoca di costruzione del fabbricato originale (l'archivio comunale non ha documentazione antecedente il 1965).

Esternamente sono presenti, in adiacenza al capannone, con accesso dall'esterno dello stesso la centrale termica, la sala quadri e un ripostiglio. A distanza di circa 30 metri a Sud del lotto è presente una cabina elettrica.

Sulla corte esterna sono presenti vari pozzetti che il perito non ha potuto ispezionare ma da una lettura dei progetti approvati potrebbero corrispondere a fosse perdenti, pozzo, ispezioni varie, ecc. In merito a quest'ultimo il perito ha effettuato ricerche presso il Genio Civile e ha verificato l'esistenza di una richiesta per il pozzo suddetto che tuttavia non è stata conclusa. A tal fine non potendo sapere se tale impianto risulti funzionante il perito ha decurtato in maniera prudenziale dal valore di stima i costi per la chiusura dello stesso e la realizzazione di uno nuovo.

Sul lato Est del lotto adiacente al capannone è presente un piccolo box prefabbricato non autorizzato e da rimuovere.

Per effettuare l'ampliamento del capannone era stata stipulata una convenzione edilizia tra la proprietà e il Comune dove la proprietà "si impegnava a destinare in perpetuo l'area della superficie del lotto a verde privato e parcheggio (quindi al mappale ex 44 per intero non frazionato) e a sistemare tale area a proprie cure e spese". Inoltre, nei progetti approvati era previsto in tale area (tra i mappali 91 e 189) un depuratore aziendale. Infine, da indagini presso il Genio Civile sempre nella parte retrostante il capannone dovrebbe essere presente un pozzo.

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

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Roveredo di Guà (VR) in data 30.04.2024 (agli atti), risulta che i terreni censiti al C.T. con Fg. 14 mappali 54, 91 e 189 ricadono in Z.T.O "E" AGRICOLA, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta "Atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto", stipulato in data 13.07.2009 n. 334 Rep. Notaio Piro Ludovica di Verona (VR), trascritto a Verona il 14.07.2009 al n. 27256 R.G. e al n. 16418 R.P.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che al fine di ottenere il rilascio della concessione a costruire un ampliamento, gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di **Convenzione Edilizia** stipulata a favore del Comune di Roveredo di Guà in data 07.04.2000 n. 121097 Rep. Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, **trascritta a Verona il 22.04.2000** ai nn. 16100/10836 e **successiva modifica con atto autentificato nelle firme dal medesimo notaio in data 08.03.2001** n. 123946, **trascritta a Verona il 28.03.2001** ai nn. 11654/8159.

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

Dalla perizia redatta dal Geom. Gianluca Venturi il 16.05.2024 nell'ambito della presente procedura esecutiva, risulta che il complesso completo di tutti i macchinari e mobilio è "abbandonato" e nella disponibilità del liquidatore giudiziale.

L'abitazione è anch'essa in stato di abbandono completo e fatiscente.

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 redatta dal Geom. Gianluca Venturi il 16.05.2024 nell'ambito della presente procedura esecutiva, risulta che:

1) L'attività produttiva che era insediata produceva prosciutti, pertanto, l'immobile è stato adeguato a livello impiantistico e logistico con la suddivisione dei locali adatti a tale scopo.

2) L'accesso al complesso edilizio avviene direttamente da via Cicogna attraversati il cancello carraio e pedonale e una porzione di corte comune individuata con il sub. 5. L'accesso all'appartamento avviene da una scala esterna che porta al piano primo. Il capannone presenta vari accessi.

L'accesso alla zona uffici avviene sia internamente dalla zona produttiva che esternamente dalla corte comune sub. 5.

3) L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con scarsi punti di utilizzo. Le utenze quali acqua, luce e gas sono collegate alla rete urbana mentre la fognatura no. Il riscaldamento è di tipo a termosifoni probabilmente dismessi in quanto non presente la caldaia. Presenza di un camino e una stufa a legna.

I pochi impianti presenti nel capannone sono per la maggior parte a vista.

A livello generale per quanto riguarda l'intero complesso edilizio è stato rilevato che una centrale termica è a servizio del capannone, inoltre è dotato di impianto elettrico 220/380v.

4) La corte esterna risulta recintata solo nella parte Est fronte mappale 54 e via Cicogna con recinzione composta da muretto in cls e sovrastante ringhiera in ferro verniciato a corsi verticali. L'accesso carraio avviene attraverso ampio cancello in ferro zincato elettrificato con apertura a distanza mentre l'accesso pedonale è possibile attraverso cancelletto in ferro zincato. Sulla recinzione sono presenti i contatori del gas (esternamente) e dell'acqua (internamente).

5) Il terreno individuato con il m.n.189 di circa 5000 mq., originariamente era unito al mappale ex 44, poi frazionato a seguito dell'edificazione dell'ampliamento del capannone. Come già precisato tale area era soggetta a convenzione edilizia per l'ampliamento dell'attività produttiva e vincolata a rimanere area a verde e a parcheggio. Inoltre, analizzando i vari elaborati delle varie concessioni in tale area doveva ricadere il nuovo depuratore.

Allo stato attuale il terreno risulta inerbatto. L'accesso è possibile dal mappale 91 o da uno stradello che corre lungo il fosso posto a Ovest del terreno con accesso da una strada perpendicolare a via Cicogna.

Tale stradello attraversa proprietà di terzi e permette l'accesso ad altri terreni adiacenti a quello oggetto di esecuzione; tuttavia, i terreni posti ad Ovest del mappale 189 hanno accesso anche alla via principale proseguendo su tale tratturo.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

Per i beni mobili il trasferimento sarà effettuato dalla procedura di liquidazione giudiziale a cura e spese di parte aggiudicataria.

#### **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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.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 esonerà 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](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 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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

## Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: [gestorenartel@notariato.it](mailto:gestorenartel@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 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 Giacomo**

**Gelmi - N. 193/2023 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 "<http://www.venditepubblichenotarili.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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

## 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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. 193/2023**

**R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: "IT 93 K 03268 11702 052146806700" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX),** indicando come **causale "Cauzione Lotto Unico".**

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, 06 maggio 2026

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi