

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 53/2021 R.G.E. cui è riunita la n. 268/2024 e la n.**  
**271/2024 R.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Paolo Apostoli Tel.: 044225255 mail:  
paoloapostoli@avvocatiassociati.net

**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 4 febbraio 2026 alle ore 16:00** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In Comune di **San Martino Buon Albergo (VR)**, tra via Bonettone e Via della Polveriera (Località Mattarana), piena proprietà di:

- **fabbricato storico vincolato** in stato di parziale degrado denominato "Polveriera Vegron" con terreni circostanti;
- **fabbricato in stato di degrado e di parziale crollo con relativi appezzamenti** di terreno.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) Fg. 5:  
mapp. 391, Via Della Polveriera P. T, cat. F/4

Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) Fg. 5:  
mapp. 314 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.80, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01  
mapp. 315 - incolt prod cl. u, ha. 0.5.91, RD Euro 0,27, RA Euro 0,06  
mapp. 316 - incolt prod cl. u, ha. 0.4.39, RD Euro 0,20, RA Euro 0,05  
mapp. 317 - incolt prod cl. u, ha. 0.2.04, RD Euro 0,09, RA Euro 0,02  
mapp. 319 - incolt prod cl. u, ha. 0.8.50, RD Euro 0,39, RA Euro 0,09  
mapp. 320 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.59, RD Euro 0,03, RA Euro 0,01  
mapp. 321 - incolt prod cl. u, ha. 0.31.78, RD Euro 1,46, RA Euro 0,33  
mapp. 323 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.37, RD Euro 0,06, RA Euro 0,01  
mapp. 324 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.33, RD Euro 0,06, RA Euro 0,01  
mapp. 325 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.23, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 343 - incolt ster, ha. 0.0.73

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) Fg. 5:  
mapp. 284, Via Della Polveriera P. T, cat. F/4

Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) Fg. 5:

mapp. 284 - ente urbano, superficie mq. 744  
mapp. 292 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.25, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 293 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.15, RD Euro 0,05, RA Euro 0,01  
mapp. 294 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.08, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 295 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.22, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 296 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.68, RD Euro 0,03, RA Euro 0,01  
mapp. 297 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.32, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 298 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.22, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 299 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.04, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 303 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.00, RD Euro 0,05, RA Euro 0,01  
mapp. 308 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.81, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01  
mapp. 309 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.29, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 310 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.32, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 311 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.21, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 312 - incolt prod cl. u, ha. 0.3.46, RD Euro 0,16, RA Euro 0,04  
mapp. 313 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.83, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01  
mapp. 318 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.10, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01  
mapp. 322 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.42, RD Euro 0,07, RA Euro 0,01  
mapp. 330 - incolt ster, ha. 0.0.35  
mapp. 331 - incolt ster, ha. 0.1.32  
mapp. 332 - incolt ster, ha. 0.0.40  
mapp. 333 - incolt ster, ha. 0.0.31  
mapp. 338 - incolt ster, ha. 0.0.13  
mapp. 339 - incolt ster, ha. 0.0.11  
mapp. 340 - incolt ster, ha. 0.0.46  
mapp. 341 - incolt ster, ha. 0.0.17  
mapp. 344 - incolt ster, ha. 0.0.01  
mapp. 345 - incolt ster, ha. 0.0.02  
mapp. 363 - seminativo cl. 02, ha. 0.2.30, RD Euro 1,90, RA Euro 1,13  
mapp. 364 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.83, RD Euro 0,69, RA Euro 0,41  
mapp. 365 - seminativo cl. 02, ha. 0.1.90, RD Euro 1,57, RA Euro 0,93  
mapp. 366 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.59, RD Euro 0,49, RA Euro 0,29  
mapp. 367 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.59, RD Euro 0,49, RA Euro 0,29  
mapp. 368 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.26, RD Euro 0,21, RA Euro 0,13  
mapp. 369 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.24, RD Euro 0,20, RA Euro 0,12  
mapp. 370 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.66, RD Euro 0,55, RA Euro 0,32  
mapp. 371 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.06, RD Euro 0,05, RA Euro 0,03  
mapp. 373 - seminativo cl. 02, ha. 0.7.80, RD Euro 6,45, RA Euro 3,83  
mapp. 375 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.34, RD Euro 0,28, RA Euro 0,17  
mapp. 376 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.87, RD Euro 3,15, RA Euro 1,90  
mapp. 377 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.85, RD Euro 0,69, RA Euro 0,42  
mapp. 378 - seminativo cl. 02, ha. 0.1.00, RD Euro 0,81, RA Euro 0,49  
mapp. 382 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.32, RD Euro 0,26, RA Euro 0,16  
mapp. 383 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.07, RD Euro 0,06, RA Euro 0,03  
mapp. 384 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.02, RD Euro 0,02, RA Euro 0,01  
mapp. 305 - incolt prod cl. u, ha. 0.4.58, RD Euro 0,21, RA Euro 0,05  
mapp. 306 - incolt prod cl. u, ha. 0.4.45, RD Euro 0,20, RA Euro 0,05  
mapp. 307 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.88, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01  
mapp. 336 - incolt ster, ha. 0.0.15

mapp. 337 - incolt ster, ha. 0.2.45  
mapp. 342 - incolt ster, ha. 0.0.21  
mapp. 359 - seminativo cl. 02, ha. 0.1.40, RD Euro 1,16, RA Euro 0,69  
mapp. 360 - seminativo cl. 02, ha. 0.4.35, RD Euro 3,59, RA Euro 2,13  
mapp. 361 - seminativo cl. 02, ha. 0.2.17, RD Euro 1,79, RA Euro 1,06  
mapp. 380 - seminativo cl. 02, ha. 0.2.43, RD Euro 1,98, RA Euro 1,19  
mapp. 381 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.25, RD Euro 0,20, RA Euro 0,12  
mapp. 290 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.30, RD Euro 0,06, RA Euro 0,01  
mapp. 291 - incolt prod cl. u, ha. 0.0.86, RD Euro 0,04, RA Euro 0,01  
mapp. 300 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.70, RD Euro 0,08, RA Euro 0,02  
mapp. 301 - incolt prod cl. u, ha. 0.3.75, RD Euro 0,17, RA Euro 0,04  
mapp. 302 - incolt prod cl. u, ha. 0.3.73, RD Euro 0,17, RA Euro 0,04  
mapp. 304 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.30, RD Euro 0,06, RA Euro 0,01  
mapp. 327 - incolt ster, ha. 0.0.14  
mapp. 328 - incolt ster, ha. 0.2.70  
mapp. 329 - incolt ster, ha. 0.2.71  
mapp. 334 - incolt ster, ha. 0.2.45  
mapp. 335 - incolt ster, ha. 0.1.24  
mapp. 346 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.85, RD Euro 0,70, RA Euro 0,42  
mapp. 347 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.56, RD Euro 2,94, RA Euro 1,75  
mapp. 348 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.57, RD Euro 2,95, RA Euro 1,75  
mapp. 349 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.57, RD Euro 2,95, RA Euro 1,75  
mapp. 350 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.57, RD Euro 2,95, RA Euro 1,75  
mapp. 351 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.57, RD Euro 2,95, RA Euro 1,75  
mapp. 352 - seminativo cl. 02, ha. 0.4.30, RD Euro 3,55, RA Euro 2,11  
mapp. 353 - seminativo cl. 02, ha. 0.11.12, RD Euro 9,19, RA Euro 5,46  
mapp. 354 - seminativo cl. 02, ha. 0.2.51, RD Euro 2,07, RA Euro 1,23  
mapp. 355 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.75, RD Euro 3,10, RA Euro 1,84  
mapp. 356 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.75, RD Euro 3,10, RA Euro 1,84  
mapp. 357 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.75, RD Euro 3,10, RA Euro 1,84  
mapp. 358 - seminativo cl. 02, ha. 0.3.75, RD Euro 3,10, RA Euro 1,84  
mapp. 326 - incolt prod cl. u, ha. 0.2.28, RD Euro 0,10, RA Euro 0,02  
mapp. 362 - seminativo cl. 02, ha. 0.0.46, RD Euro 0,38, RA Euro 0,23  
mapp. 372 - seminativo cl. 02, ha. 0.1.71, RD Euro 1,41, RA Euro 0,84  
mapp. 374 - seminativo cl. 02, ha. 0.4.35, RD Euro 3,54, RA Euro 2,13  
mapp. 379 - seminativo cl. 02, ha. 0.4.14, RD Euro 3,37, RA Euro 2,03  
mapp. 385 - ente urbano, superficie mq. 183  
mapp. 386 - ente urbano, superficie mq. 469  
mapp. 387 - ente urbano, superficie mq. 274  
mapp. 388 - ente urbano, superficie mq. 336  
mapp. 391 - ente urbano, superficie mq. 6.067

**al valore d'asta di Euro 1.820.000,00 (unmilioneottocentoventimila)**

**offerta minima Euro 1.365.000,00 (unmilionetrecentsessantacinquemila)** 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 10.000,00 (diecimila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia redatta in data 28 maggio 2025 dal Geom. Federica Fantoni (agli atti), risulta che per le categorie catastali "F" non ci sono le planimetrie catastali in atti.

**Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia redatta in data 28 maggio 2025 dal Geom. Federica Fantoni (agli atti), risulta che:

a) A seguito di formale richiesta eseguita presso il Settore Edilizia Comune di San Martino Buon Albergo (VR) sono state reperite e consegnate al perito le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 40/2008;
- Richiesta Variante;
- Permesso di costruire n. 13/2014.

Inoltre la P.A. ha rilasciato i DGC (194/2004 - 4026/2005 ? 79/2013), i DCC (21/2005 - 62/2005), Convenzione Urbanistica, Convenzione Urbanistica in variante e Apposizione Vincolo Monumentale.

Il Comune ha rilasciato una cronistoria del piano urbanistico denominato "ex caserma Vegron" indicata dalla P.A.

Con Delibera Giunta Comunale 194 del 21/10/2004 è stato adottato il programma di riqualifica urbanistica edilizia ed ambientale in variante al P.R.G. come previsto dall'art. 5 della L.R. 23/99.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26/02/2005 e successiva è stato approvato il P.I.R.U.E.A. in variante al P.R.G.

Il piano prevedeva la realizzazione di una volumetria residenziale pari a circa 21672 mc oltre al volume dell'edificio ex polveriera e conseguente realizzazione di opere di urbanizzazione ed area a verde, passaggi pedonali e ciclabili nell'area pertinenziale dell'edificio storico.

Gli edifici residenziali erano previsti su due/tre piani convalidati dalla Regione in due piani fuori terra.

In data 25/05/2007 veniva sottoscritta la convenzione urbanistica regolante i rapporti fra l'Amministrazione e la ditta (omissis).

Con Permesso di costruire n. 40/08 rilasciato in data 08/09/2008 è stato approvato il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con inizio lavori in data 01/09/2009 con aggiuntiva richiesta di proroga con scadenza naturale in data 31/08/2013.

In data 05/10/2012 la ditta esecutata ha presentato istanza voltura cambio intestatario del noto P.I.R.U.E.A. a seguito di scissione proprietà.

In data 17/12/2012 è stata presentata istanza di variante la quale in data 10/05/2013 è stata approvata.

In data 18/06/2013 è stata scritta una nuova convenzione con la ditta esecutata e posto a garanzia l'importo di € 785.000,00 pari al 100% delle opere di urbanizzazione.

In data 30/05/2014 è stato rilasciato il P.d.C. in variante per le opere di urbanizzazione con inizio lavori 30/05/2014.

Da verifica è emerso che:

- il blocco a) ricade in zona di tutela grado GP2 (schedatura) assegnato all'edificio monumentale e le destinazioni possibili sono indicate all' art. 57 NTO - città consolidata residenziale.
- In merito al blocco b) è stato evdienziato che due lotti (non individuati) di 2.500 mc ricadono in edilizia convenzionata.

**Per maggiori informazioni in merito ai termini e alle condizioni del PIRUEA si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione di quanto evidenziato dal perito da pagina 28 a pagina 34 del suo elaborato.** In particolare il perito ha evidenziato che:

" Pertanto ad oggi l'attuazione del P.I.R.U.E.A. risulta attiva; pertanto ai fini

dell'esecuzione immobiliare la scrivente, a seguito di colloquio con il tecnico della P.A., conferma che chi acquisterà il lotto dovrà completare le opere di urbanizzazione con ulteriore proroga di 3 anni con nuovo Permesso di Costruire e con subentro alla Convenzione Edilizia.

La cessione del blocco a) alla P.A. verrà concesso solo dopo il collaudo dall'Amministrazione che andrà a verificare le opere di urbanizzazione realizzate.

In merito al blocco b) gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi all'edificazione privata prevista dal programma integrato verranno corrisposti dalla proprietà mediante la cessione dell'area ricompresa nell'ambito del P.I.R.U.E.A."

b) relativamente al fabbricato vincolato denominato "Polveriera Vegron", l'analisi effettuata dal perito ha determinato che la costruzione risale al 1842 durante il primo cantiere asburgico.

Durante il sopralluogo non è stato possibile per il perito rilevare (vegetazione e immondizie) la presenza di 2 pozzi che assicuravano la riserva idrica (uno accanto all'ingresso e l'altro di fronte al corpo di guardia).

Il complesso era dotato di un magazzino ordinato per la difesa che poteva contenere 2000 centner di polveri conservate in barili.

Tale edificio era stato concesso in uso all'esercito fino alla II guerra mondiale e il bene immobile è in proprietà privata; fino alla fine del secolo scorso aveva conservato il terrapieno difensivo perimetrale con l'antistante fosso asciutto, purtroppo demolito e spianato in tempi recenti.

Attualmente la Polveriera Vegron risulta in pessime condizioni e manifesta problemi strutturali tali da richiedere urgenti interventi di restauro in quanto rappresenta un'insostituibile testimonianza dell'architettura militare asburgica.

Dall'atto di provenienza agli atti (Compravendita di terreni e fabbricato del 30/06/2015 n 14825 Rep Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca di Verona, trascritto a verona in data 14/07/2025 ai nn. 24431/16184) risulta inoltre che la costruzione del fabbricato identificato con il m.n. 284 del fg. 5 del C.F. del Comune di San Martino Buon Albergo è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrono i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

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

Dalla perizia redatta in data 28 maggio 2025 dal Geom. Federica Fantoni (agli atti), risulta che come si evince anche dal C.D.U. rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo (VR) in data 12 maggio 2025 (allegato agli atti), l'area oggetto di pignoramento si trova in zona "Beni culturali - beni ambientali e architettonici" e soggetta a "Programma Integrato di Riqualificazione, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA)".

Inoltre è gravata da Vincoli quali fascia di ricarica degli acqueferi, vincolo sismico zona 2, vincolo e limitazioni agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, vincolo monumentale.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti alle società esecutate in forza di:

1) atto di scissione e di conferimento in società del 05/10/2011 n. 68946 Rep. Notaio Maurizio Marino di Verona (VR), trascritta a Verona in data 03/11/2011 ai nn. 41155/25928;

2) atto di compravendita autenticato in data 08/11/2013 n. 24076 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona in data 13/11/2013 ai nn. 37745/25718;

3) atto di compravendita del 30/06/2015 n. 14825 Rep. Notaio Giacomo Gelmi di

Villafranca di Verona (VR), trascritta a Verona in data 14/07/2015 ai nn. 24431/16184; 4) atto di compravendita del 30/12/2015 n. 16047 Rep. Notaio Emanuele De Micheli di Verona (VR), trascritta a Verona in data 05/01/2016 ai nn. 205/104; 5) compravendita del 27 maggio 2021 n. 5797 Rep. Notaio Giampaolo Mondardini di Verona (VR), trascritta a Verona in data 03 giugno 2021 ai nn. 24302/17495 (m.n. 388).

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

Dalla documentazione in atti risulta che una delle società esecutate con atto di compravendita del 27 maggio 2021 n. 5797 Rep. Notaio Giampaolo Mondardini di Verona (VR), trascritta a Verona in data 03 giugno 2021 ai nn. 24302/17495 (ossia successivamente al pignoramento trascritto in data 02 marzo 2021 ai nn. 8006/5711 a favore del creditore precedente nell'esecuzione n. 53/2021 R.E.) ha trasferito l'intera piena proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) con Fg. 5 mm.nn. 326-362-372-374-379 (già pignorati) il m.n. 388 (non pignorato) a un'altra delle società esecutate. Tale trasferimento della proprietà degli immobili già pignorati nell'es. 58/2021 RE, ai sensi dell'art. 2913 c.c., non è opponibile alla procedura, ma la relativa nota di trascrizione non potrà essere cancellata.

Si precisa che il terreno censito al C.T. del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) con Fg. 5 m.n. 388 (E.U. di 336 mq.) non pignorato nell'esecuzione n. 58/2021 R.E. è poi stato pignorato nei confronti dell'acquirente (società comunque già esecutata) nelle procedure n. 268/2024 R.E. e n. 271/2024 R.E. qui riunite.

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

Dagli documentazione agli atti della procedura risulta che:

1) parte degli immobili facenti parte del presente lotto (ossia gli immobili censiti al C.F. del Comune di San Martino Buon Albergo con Fg. 5 m.n. 391 e al C.T. del medesimo Comune con Fg. 5, mm.nn. 321-325-324-319-320-323-314-315-316-317-385-386-388-326-343), sono sottoposti a Vincolo ex art. 10 D.Lgs 42/2004, giusta Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali n. 32236/2015 Rep. del 02 dicembre 2014 trascritto a Verona il 14 aprile 2015 ai nn. 11939/8077 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali, conseguentemente la vendita del presente lotto è sottoposta alla condizione suspensiva del mancato esercizio della prelazione sulle porzioni immobiliari sopra menzionate, da parte del Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62 comma III D.Lgs. n. 42/2004, della regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Nel quadro "D" della predetta nota di trascrizione viene indicato che: "Con provvedimento 02/12/2014 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha dichiarato ai sensi dell'art. 10 del d.lgs n. 42/2004 l'interesse culturale particolarmente importante che presenta per la parte evidenziata nell'allegata planimetria catastale, l'immobile denominato "Polveriera Vegron" sito nel Comune di San Martino Buon Albergo (Verona)".

Si precisa al riguardo che solo le porzioni menzionate nella suddetta nota di trascrizione, sono soggette al diritto di prelazione ai sensi del succitato D.Lg. 42/2004, tuttavia essendo il presente lotto posto in vendita in maniera unitaria, tutte le porzioni immobiliari in oggetto sono sottoposte alla suddetta condizione suspensiva.

Si invitano le parti interessate all'acquisto del presente lotto a prendere visione di tutta la documentazione inerente al suddetto vincolo allegata alla perizia in atti.

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i vincoli e gli obblighi contenuti nella Convenzione per l'attuazione del "Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale" relativo all'area denominata "Ex Caserma Vegron"

(ex art. 4 L.R. n. 23/99) stipulata a favore del Comune di San Martino Buon Albergo, giusta atto ricevuto il 18 giugno 2013 n. 23601 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritto a Verona in data 25 giugno 2013 ai nn. 22425/15148.

Dagli atti di provenienza risulta che la succitata convenzione stipulata con atto ricevuto dal Notaio Paolo Carbone in data 18 giugno 2013 n. 23601 Rep. ha sostituito integralmente la precedente convenzione edilizia stipulata con il Comune di San Martino Buon Albergo con atto ricevuto dal Notaio Paolo Carbone in data 25 maggio 2007 n. 15.144 Rep., trascritto a Verona in data 29 maggio 2007 ai nn. 26107/15206.

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

Dalla perizia redatta in data 28 maggio 2025 dal Geom. Federica Fantoni (agli atti), risulta che l'intero lotto è in stato di abbandonato e di degrado (si veda la documentazione fotografica allegata alla perizia).

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 in data 28 maggio 2025 dal Geom. Federica Fantoni (agli atti), risulta che:

1) Intorno alla polveriera (descritta come blocco "a" in perizia) vi insistono dei terreni a coltivazione incolto produttivo - gli stessi risultano recintati parzialmente e occupati da diversi materiali di scarto (abbondano di immondizie).

2) Per il manufatto in stato di abbandono e parziale crollo (descritto come blocco "b" in perizia), il sopralluogo è avvenuto con l'assistenza dei Vigili del fuoco ed i Carabinieri.

Il manufatto di fatto è crollato, è rimasto lo scheletro strutturale e tutti i detriti in loco; mentre i terreni sono anch'essi abbandonati e la vegetazione ricopre parte dell'area.

Inoltre si è rilevata parziale costruzione di opere primarie (tombini) che sono stati sigillati. Previa autorizzazione dal Giudice, per ragioni di sicurezza..

3) In merito agli accessi al complesso a pagina 19 della perizia, il perito ha evidenziato che "il lotto unico risulta parzialmente recintato - anche se la violazione di proprietà è evidente compromettendo la recinzione la quale risulta danneggiata, per accedervi non c'è un vero accesso, ma un cancello di cantiere ove è possibile entrare nella proprietà oggetto di pignoramento immobiliare."

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA.

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Paolo Apostoli**, P.tta Alcide De Gasperi n. 7, Legnago, tel. 044225255, fax 0442600444, email 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. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso

di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere

data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti coniugati, 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://portalevenditepubbilche.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 **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: [assistenza@gobidgroup.com..](mailto:assistenza@gobidgroup.com..)

### **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. 53/2021 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**b) OFFERTA TELEMATICA**

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "[www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 (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;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 53/2021 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: "IT 83 G 03268 11702 052304493090" (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.

#### **INFORMA**

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, 25 novembre 2025

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi

