

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 79/2024 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. Silvio Scuccimarra, Notaio in Bardolino (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 21 gennaio 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 **Villa Bartolomea (VR)** , Via Franzine n. 6, piena proprietà di abitazione **bifamiliare** disposta sui piani seminterrato, terra e primo, **con magazzino e corte esterna esclusiva** al piano terra e **con adiacente terreno pertinenziale** di 4.205 mq. catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (VR) Fg. 25:  
mapp. 378 sub 1, Via Franzine P. S1-T-1, cat. A/7 - cl. 2 - vani 8,5 sup.cat. mq. 284 - R.C. Euro 526,79

mapp. 378 sub 2, Via Franzine P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 165 - mq. 149 - R.C. Euro 215,47

mapp. 378 sub 3, Via Franzine bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Villa Bartolomea (VR) Fg. 25:

mapp. 376 - frutteto cl. 1, superficie mq. 4.205, RD Euro 80,80, RA Euro 45,61

Il fabbricato insiste sul terreno riportato al C.T. del Comune di Villa Bartolomea con fg. 25 mapp. 378 E.U. di 2.950 mq.

**al valore d'asta di Euro 165.900,00 (centosessantacinquemilanovecento)**

**offerta minima Euro 124.425,00 (centoventiquattromilaquattrocentoventicinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

**Situazione catastale**

Dalla perizia in atti, redatta il 27.08.2024 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risulta che:

La descrizione catastale degli immobili pignorati -con ultimi aggiornamenti censuari utili nel 2012/13 - nel caso del sub 1 risulta sostanzialmente corrispondente in termini di consistenza superficiale e partizione interna a quanto rilevabile in situ. Non così per il sub 2, a proposito del quale si rimanda alle note appuntate in margine al raffronto tra

elaborati in atti e rilievo del perito estimatore (pagine 8-9 della perizia), con quanto ne consegue in merito alla necessità di aggiornamento sotto il profilo formale.

Al piano terra le differenze tra stato di fatto e atti catastali - oltre che amministrativi - è molto marcata, soprattutto in termini di consistenza e di destinazione d'uso dei locali. Di fatto, a residuare come "magazzino", è un vano sì e no la metà di quello denunciato.

Accessibile dalla rimessa si trova una lavanderia che pure non trova riscontro formale. La restante unità al pian terreno, riunita, forma un appartamento nel quale, tuttavia, i locali soggiorno/cucina e letto 2 - quest'ultimo con apertura finestrata assai diversa - non soddisfano il requisito aeroilluminante minimo di legge, a differenza dei due bagni, del ripostiglio e dell'altra stanza da letto. Nella zona giorno, dalla parete ovest, spicca una spalla strutturale che al catasto non è segnata.

Al primo piano, diversamente che al pianterreno, le difformità sono sostanzialmente irrilevanti.

La cucina e la sala da pranzo - rispettivamente ripostiglio e cucina in catasto - non sono fisicamente separate da alcun divisorio. Il ballatoio di sbarco della scala elicoidale è più pronunciato e ha una balaustra in parte curvilinea. In salotto c'è un caminetto non segnato (così come nel soggiorno/cucina al piano terra). Nel corridoio/disbrigo centrale è ricavato un ripostiglio assente in atti. La finestra del letto 1 è rappresentata più stretta di com'è in realtà.

Anche nel settore vani tecnici (piano seminterrato) sono state riscontrate lievi difformità. Il pollaio è in effetti adibito a cantina. Le porte hanno disposizione planimetrica leggermente diversa. La scalinata conta due alzate in più.

L'accatastamento dell'immobile e delle pertinenze, risale alla denuncia di tipo mappale n. 44202 del 09/04/1993, accolta con la costituzione definitiva delle partite il 19/10/1993. Per cui l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie reperibili all'Agenzia del Territorio sono ancora quelle depositate allora.

Se le difformità nella rappresentazione grafica dell'appartamento al primo piano sono trascurabili ai fini erariali, viceversa la definizione del pian terreno necessita di riordino sia quanto all'elaborato planimetrico (dove occorre perlomeno segnare il confine interno tra sub 1 e sub 2) sia quanto alla planimetria, che attualmente non rende conto dell'effettivo stato di fatto.

Al riallineamento catastale si sono attribuiti Euro 2.000,00 di esborso stimabile in prima battuta, al quale deve necessariamente accompagnarsi preventiva sanatoria edilizia.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti, redatta il 27.08.2024 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite o dal titolo di provenienza al debitore dedotte le pratiche edilizie riguardanti l'edificio bifamiliare di via Franzine n. 6 comprendente le due abitazioni, l'accessorio e la corte esclusiva fg. 25, m.n. 378 subb 1-2-3 CEU, ossia:

a) Licenza di costruzione n. 22/76 R.C. e prot. n. 797 del 30.03.1976 per "nuova costruzione il loc. Franzine da adibirsi ad uso abitazione civile con sottostante magazzino ad uso agricolo"; richiesta del certificato di abitabilità prot. n. 6515 del 22.12.1979. L'istanza non pare avere avuto seguito;

b) Concessione edilizia n. 10/94 del 07.02.1994, derivante da domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata con prot. n. 9826/III del 02.12.1993 per "Modifiche al fabbricato d'abitazione di cui al progetto approvato con licenza di costruzione n. 22/76 del 30.03.1976 - prot. 797/III". Permesso di abitabilità n. 10/94, prot. n. 1411/III del 05.03.1994,

c) Concessione edilizia n. 7/95 e prot. n. 11018/III del 08.02.1995 per "modifica prospettica del fabbricato di abitazione esistente".

All'interno della pratica c'era tra gli altri, la vendita con contestuale costituzione di vincolo non aedificandi, autenticata il 26.02.1976 n. 50072 rep. notaio Pio Agostino Salvatore (atto allegatop alla perizia). Nell'intento di garantire la fabbricabilità dell'allora m.n. 48b (ossia dell'attuale m.n. 378) il cedente, all'art. 9, sottoponeva a vincolo di inedificabilità una residua porzione dello stesso allora m.n. 48b (ora m.n. 376) nonché gli allora mm.nn. 57 - 84 - 66b - 72c -16a del foglio 25 del Comune di Villa Bartolomea, "fino a quando norme più favorevoli consentiranno una maggiore utilizzazione edificatoria della zona",

d) Denuncia d'inizio attività n. 21/2002, prot. n. 2854 del 20.03.2002. L'intestazione era "Rimaneggiamento del manto di copertura e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali". Nel fascicolo, oltre a una denuncia in carta semplice da parte della committente, si trova una relazione nella quale il tecnico dava atto della conformità delle opere a tutta la normativa di settore allora vigente. Si trattò in effetti di straordinarie manutenzioni prive di ricadute sulla caratura urbanistico-edilizia dell'immobile.

Il perito a pagina 22 del suo elaborato ha evidenziato che "Si confermano difformità nella partizione interna del piano terra rispetto a quanto reperito in atti, forse intervenute dopo l'ultimo passaggio di proprietà per le mutate esigenze abitative dell'esecutato e dei suoi genitori. L'opzione accordata allo strumento della SCIA in sanatoria - e non già della CILA tardiva - si deve al fatto che le modifiche rilevate denotano insufficienti rapporti aeroilluminanti in almeno due vani (soggiorno-cucina e letto grande al pianterreno) e il possibile obbligo di denunciare l'aggravio di carico urbanistico complessivo per dimidiaione dell'accessorio magazzino agricolo al piano terra.

Qualora l'acquirente intenda mantenere in essere lo stato di fatto, pertanto, gli s'imporrà un confronto progettuale col responsabile dell'istruttoria, poiché qui con ogni probabilità l'inquadramento delle irregolarità sarà inquadrato come ricadente nella fattispecie di cui all'art. 32, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001.

Tra spese tecniche, diritti di segreteria, oblazioni ex art. 36-bis, comma 5, lett. a), del summenzionato testo unico, si arriva poter stimare ca. Euro 10.000,00 di spesa netta." 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 Villa Bartolomea (VR) in data 10.07.2024, risulta che: secondo il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale di Castagnaro e Villa Bartolomea (P.A.T.I.) i terreni contraddistinti al fg. 25 con i mm.nn. 376-378 sono compresi in "Ambito Territoriale Omogeneo "7A" - Ambito rurale delle "bonifiche Ovest" (Art. 74 Norme Tecniche del P.A.T.I) e ricadono in "territorio agricolo" (Art. 63 Norme Tecniche del P.A.T.I) "Interventi di riordino della zona agricola".

Secondo il P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03.04.2024, i terreni contraddistinti al fg. 25 con i mm.nn. 376-378 in "Zona E1 - Ambiti di territorio agricolo integro". Ai fini dell'edificabilità, valgono le specifiche prescrizioni delle Norme Tecniche Operative a cui si rimanda (art. 40).

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata in forza di atto di compravendita del del 18.11.2004 n. 125296 Rep. notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona il 22.11.2004 ai nn. 51757/31205.

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

Dalla documentazione in atto risulta **trascritto a Verona il 04.03.2024 ai n. 8587/6383 e successivamente rettificato con nota del 20.03.2024 ai nn. 11232/8436, contratto di locazione ultranovennale**, stipulato in data 14.02.2024 n. 52118 Rep. Notaio Laura Curzel di Verona: tale contratto, la cui trascrizione non potrà essere cancellata con l'emissione del decreto di trasferimento, non è opponibile agli organi della procedura in quanto stipulato in data successiva (i.e. 14.02.2024) alla notifica dell'atto di pignoramento al debitore esecutato (i.e. 13.02.2024).

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

Dalla documentazione in atti, risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti servitù:

- a) Servitù di elettrodotto costituita con atto reso autentico in data 19.03.1993 n. 32927 Rep. notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona il 09.04.1993 ai nn. 9738/6963, a favore di ENEL Spa.
- b) Servitù di passaggio costituita con atto reso autentico in data 19.03.1993 n. 32927 Rep. notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona il 09.04.1993 ai nn. 9739/6964, a favore di ENEL Spa.

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

Dalla documentazione in atto risulta che:

- 1) Il contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 14.02.2024 n. 52118 Rep. Notaio Laura Curzel, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04.03.2024 al n. 6692 - serie 1T, e trascritto a Verona il 04.03.2024 ai n. 8587/6383 e in rettifica il 20.03.2024 ai nn. 11232/8436, non è opponibile agli organi della procedura in quanto stipulato in data successiva (i.e. 14.02.2024) alla notifica dell'atto di pignoramento al debitore esecutato (i.e. 13.02.2024).
- 2) L'appartamento subb. 1-2 (al p.T) è abitato dai genitori dell'esecutato. L'appartamento sub. 1 (al p.1) è abitato dall'esecutato.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti, redatta il 27.08.2024 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risulta che:

- 1) Il "magazzino" residuante al piano terra è all'incirca la metà, in superficie, di quello riscontrabile in atti amministrativi e catastali.

Le destinazioni d'uso de facto invalse al pianterreno sono in almeno due locali incompatibili coi parametri aeroilluminanti ivi rilevabili.

Appartamento subb 1-2 (al pT) abitato dai genitori dell'esecutato. Appartamento sub 1 (al 1p) abitato dall'esecutato e dalla di lui convivente.

- 2) Accessi all'immobile: viottolo sterrato carrabile, che si stacca dalla via maestra e costituisce l'unico ingresso al lotto dalla pubblica sede viaria, orla il fabbricato formando una "F" rovescia con due diramazioni: una a nord e una a sud dell'immobile. Dalla prima si accede attraverso il portone del magazzino e, percorsa la terrazza scoperta, dalla scala a sbalzo che dà sul poggiolo della sala da pranzo al primo piano. Dalla seconda si accede attraverso l'ingresso principale, comune a entrambe le unità abitative

3) Dall'elenco subalterni del m.n. 378, che pure rappresenta in modo poco chiaro l'articolazione tra sub 1 e sub 2 al piano terra, si deduce che l'unico bene comune al lotto edificato è la corte scoperta sub 3. Il dato risulta univocamente anche da un ragguaglio catastale ai fabbricati, fedelmente riportato dal titolo di provenienza dei beni.

Naturalmente, a stretto rigore, nella fattispecie ha senso parlare di beni comuni solo a fronte di promiscuità d'uso, cioè qualora si optasse per la completa suddivisione degli

appartamenti al pianterreno e al primo piano. Ciò comporterebbe il censimento separato dei vani tecnici e la partizione almeno geometrica della rimessa, con quanto ne conseguirebbe in termini di formalità collegate all'eventuale costituzione di un condominio minimo bifamiliare.

Si tratta di scelte che competono all'iniziativa discrezionale dell'acquirente.

4) Il sistema di distribuzione del riscaldamento corre in circuiti complanari diramanti dalla centrale termica, che collegano il generatore di calore a corpi scaldanti installati perlopiù sotto davanzale, in nicchie di alloggiamento sempre profonde tra i 18 e i 20cm. Gli accessori al seminterrato (dove si trova la caldaia) e il magazzino non sono riscaldati, anche se la rimessa ha una nicchia sotto davanzale munita di staffaggi per l'installazione di un corpo radiante. (Per le restanti informazioni si rimanda alle pagine 14-15 della perizia).

L'impianto idrosanitario serve quattro bagni con wc, bidet, lavandino e doccia (o vasca), due cucine e una lavanderia. Via Franzine è una contrada non servita da acquedotto né da fognatura, quindi il prelievo dell'acqua corrente avviene da pozzo tramite autoclave - a un ragguglio diretto senza pretrattamenti né protezione antigelo - col successivo convogliamento in un serbatoio non coibentato da 200 litri e passaggio in caldaia. I reflui domestici, dopo decantazione, sono recapitati a fossa settica.

Né gli impianti idrotermosanitari né quelli elettrotecnicci sono muniti di dichiarazione di conformità, derivando entrambi da installazioni originarie antecedenti l'introduzione della legge n. 46/1990.

Della vetustà ultraquarantennale dell'immobile, dei costi di sistemazione sia strutturale che impiantistica, dell'assenza di sottoservizi idrofognari e delle spese tecniche per la necessaria sanatoria, il perito ne ha debitamente tenuto conto nell'estimo per ca. netti Euro 60.000,00 a titolo di interventi minimi di manutenzione straordinaria, al netto di onorari e spese vive, nonché decurtando i valori unitari medi per coefficienti di deperimento d'uso comune (Vedasi pagina 16 della perizia).

#### **Regime fiscale**

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

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email [info@ivgverona.it](mailto: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, serviti attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non daranno 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 daranno 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 innanzi 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 **"Astalegale.net s.p.a."** il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

##### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),

- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,  
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.  
Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

## 2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

## 3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvio Scuccimarra - N. 79/2024 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

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

La cauzione per un importo non inferiore al **20%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del

numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**b) OFFERTA TELEMATICA**

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata.

Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@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 (Translation 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 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 79/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvio Scuccimarra, alle seguenti coordinate: "IT 14 P 03268 11702 052808288730" (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

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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, 10 novembre 2025

Il Notaio delegato Silvio

Scuccimarra

