



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 203/2021 R.E.**

**cui è unita la n. 371/2021 R.E.**

*Custode Giudiziario Avv. Saretto Diletta Rossella Tel 0458795598*

*mail dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 132/2024) Dott.ssa Salmaso Paola

**AVVISA CHE**

**il giorno 3 aprile 2025 alle ore 14.30**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il Delegato a rispettare l'articolo 504 c.p.c.

**BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** (LOTTO 2 come da integrazione della perizia di stima del 23.05.2024, LOTTO 1 e LOTTO 9)

In Comune di **Verona**, in Via Abruzzo n. 24, nel fabbricato condominiale "Condominio RG1" nel quartiere di Borgo Milano, **piena proprietà** di un **appartamento** posto al primo piano con cantina al seminterrato (Lotto 2), e di **due** (n.2) **autorimesse** (Lotto 1 e Lotto 9) poste al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Foglio 243:

m.n. 63 sub 41 - Via Abruzzo 24 – p. 1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Cons. 5,5 vani - Sup. totale 99 mq - escluse aree scoperte 97 mq - Rendita € 710,13;

m.n. 63 sub 42 – Via Abruzzo 24 – p. S1 - Categoria C/2 - Classe 2 – 7 mq - Sup. totale 8 mq - Rendita € 15,91

(già m.n. 63 sub 11 – p. S1-1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Cons. 5,5 vani - Sup. totale 105 mq - escluso aree scoperte 102 mq - Rendita € 710,13 giusta variazione del 14.08.2024 Pratica VR0161683)

m.n. 63 Sub 6 – Via Abruzzo n. 24A - p. T. - Categoria C/6 - Classe 4 - Cons. 11 mq – Sup. totale 16 mq - Rendita € 40,34

m.n. 63 Sub 32 – Via Abruzzo n. 24A - p. T. - Categoria C/6 - Classe 4 - Cons. 17 mq – Sup. totale 19 mq - Rendita € 62,34

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato ed in particolare sui BCNC sub 34, 35, 36, 37, 38 e 39.

**al valore d'asta di euro 253.000,00 (duecentocinquantatremila,00)**

**offerta minima euro 189.750,00 (centottantanovemilasettecentocinquanta,00 )**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :  
**euro 2.000,00 (duemila,00)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) ha depositato aggiornamento catastale dell'appartamento e della cantina (Lotto 2). Quanto alle autorimesse, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde alle planimetrie catastali in quanto risultano collegate attraverso un varco.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) ha riferito quanto segue negli elaborati peritali in atti (del 5.12.22 e del 23.5.24):

- da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona risultano depositate le seguenti pratiche edilizie: (Per i LOTTI da 1 a 9):

- Concessione Edilizia n. 54.612 P.G. n. 356 SK del 23.11.1967;

- Certificato di agibilità n. 71.911 P.G./68 del 18.11.1968;

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 02.09.1996 n. 9.924/02/02 P.G. n 46.438/86;

- C.U.F. Cambio d'uso funzionale n. 6689 del 01.08.2011, prot. 187733 del 2011;

- D.I.A. Denuncia Inizio Attività n.06.03/002112 2004, P.G. n. 75089 del 11.06.2004

- "CILA per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere edilizie non strutturali" (cod. pratica SUAP NDCMRK69R09Z100H-30082023-1511 del 30.08.2023);

- sebbene approfondite ricerche eseguite del personale dell'Amministrazione Comunale e dal perito hanno escluso l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di stima come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti dello stesso Comune, non può escludersi in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;

- dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo del 30.08.2023 non si evidenziano difformità (quanto all'appartamento);

- quanto alle autorimesse, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo ad eccezione delle seguenti difformità quanto all'autorimessa (sub 6) risulta collegata all'unità confinante (Sub 32) attraverso un varco. La parete divisoria posta in confine con il Sub 32 risulta non conforme alla rappresentazione grafica autorizzativa con necessità di una regolarizzazione urbanistica per via della presenza di un collegamento interno tra le due autorimesse che avviene tramite un passaggio pedonale creato in abuso privo di regolare autorizzazione.

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

### **Titolo di provenienza**

Per i beni identificati al Catasto Fabbricati di Verona al Fg 243, Part 63, Sub 6 e 32 atto di compravendita del 05.06.2003, notaio Cesare Peloso, rep. 87964, trascritto a Verona il 25.06.2003 ai nn. 25412/16525. Per i beni identificati al Catasto Fabbricati di Verona al Fg 243, Part 63, Sub 11 (appartamento) atto compravendita del 27.11.2003, notaio Cesare Peloso, rep. 88579, trascritto a Verona il 11.12.2003 ai nn. 53940/33417.

### **Precisazioni**

Dall'elaborato peritale integrativo del 23 maggio 2024 risulta che:

- l'appartamento si presenta in uno stato di conservazione ottimo essendo lo stesso oggetto di ristrutturazione edilizia (CILA) per un cambio di destinazione d'uso dei locali con creazione di nuove compartimentazioni interne in fase di ultimazione (pitture interne appena terminate, manca qualche interruttore o presa di corrente da installare). Il compendio è composto da un ingresso/disimpegno, che mette in collegamento un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio ed una cucina abitabile alla quale vi si accede attraversando un secondo e piccolo disimpegno. Il soggiorno è dotata di un

serramento portafinestra che comunica con un balconcino di piccole dimensioni. Le due camere da letto sono di forma regolare e hanno due bagni di uso esclusivo, uno dei quali finestrati. La cucina abitabile è dotata di finestra. Nell'appartamento è presente un terzo bagno vicino alla cucina abitabile al quale vi si accede tramite il piccolo disimpegno;

- gli impianti sono presenti e sono sottotraccia. L'impianto termico riscaldamento / raffrescamento) è costituito da un sistema a pompa di calore con quattro split interni distribuiti nei vari locali (camere da letto, cucina abitabile e soggiorno), ed una unità esterna posta nella facciata condominiale che volge al cortile di uso comune. I locali bagni sono riscaldati da radiatori di tipo elettrico di nuova installazione. L'impianto sanitario (acqua calda) è costituito da un sistema con scaldacqua a pompa di calore ed è adeguato alla portata dei tre bagni di nuova realizzazione. L'elemento monoblocco scaldacqua è stato installato all'interno di un locale garage posto al piano terra (Sub. 32 – LOTTO 9), accessibile dall'area cortiliva condominiale e collegato all'unità abitativa oggetto di integrazione tramite tubature poste a vista all'interno del locale garage adiacente (Sub 6 – LOTTO 1). L'impianto elettrico è stato adeguatamente potenziato per la nuova distribuzione interna dei locali con l'inserimento di nuovi punti luce nel disimpegno/entrata. L'immobile è stato dotato di un sistema elettronico per il controllo degli accessi all'appartamento e ai singoli locali interni. Questo sistema consiste in un tastierino numerico posto sia esternamente all'ingresso principale, sia nel disimpegno all'esterno delle tre principali stanze (due camere da letto e cucina abitabile) che, tramite combinazione, comanda in maniera elettronica l'apertura delle porte. Il quadro elettrico è collocato all'interno del ripostiglio;

- quanto all'appartamento l'accesso avviene Via Abruzzo attraverso un ingresso pedonale. L'androne condominiale conduce direttamente al vano scala ed all'ascensore. Quanto all'autorimessa (sub 6 ), l'accesso all'area cortiliva comune (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il Sub 6 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 39). L'autorimessa sub 6 è dotata di portone metallico a due ante. Il box è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è collegato all'ambito condominiale. Quanto all'autorimessa (sub 32) l'accesso all'area cortiliva comune (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il Sub 32 è accessibile direttamente dalla corte comune (sub 36). L'autorimessa sub 32 è dotata di portone metallico a due ante. Il box è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è collegato all'ambito condominiale.

## **LOTTO 6**

In Comune di **Verona**, in Via Abruzzo n. 24, nel fabbricato condominiale "*Condominio RGI*" nel quartiere di Borgo Milano, **piena proprietà di un'autorimessa** posta al piano seminterrato del fabbricato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Foglio 243:

m.n. 63 Sub 26 – Via Abruzzo 24 A – p. S1 - Categoria C/6 - Classe 4 - Cons. 15 mq – Sup. totale 16 mq - Rendita € 55,00

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato ed in particolare sui BCNC sub 33, 36 e 37.

**al valore d'asta di euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento,00)**

**offerta minima euro 10.125,00 (diecimilacentocinquante,00)**

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

**euro 500,00 (cinquecento,00)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) ha rilevato in sede di sopralluogo che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali **in quanto è stata demolita la parete divisoria che compartimentava il sub 26 (lotto 6) rispetto al sub 27 (lotto 7) non oggetto di vendita.**

**Si precisa che l'eventuale ripristino della parete divisoria in conformità alla documentazione amministrativa e catastale attuale sarà a cura e spese dell'acquirente.**

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) riferisce nell'elaborato peritale in atti in data 5.12.2022 che:

- da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona risultano depositate le seguenti pratiche edilizie: (Per i LOTTI da 1 a 9):

- Concessione Edilizia n. 54.612 P.G. n. 356 SK del 23.11.1967;

- Certificato di agibilità n. 71.911 P.G./68 del 18.11.1968;

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 02.09.1996 n. 9.924/02/02 P.G. n. 46.438/86;

- C.U.F. Cambio d'uso funzionale n. 6689 del 01.08.2011, prot. 187733 del 2011;

- D.I.A. Denuncia Inizio Attività n.06.03/002112 2004, P.G. n. 75089 del 11.06.2004;

- sebbene approfondite ricerche eseguite del personale dell'Amministrazione Comunale e dal perito hanno escluso l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di stima come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti dello stesso Comune, non può escludersi in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;

- lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo ad eccezione delle seguenti difformità: LOTTO 6 e LOTTO 7: E' stata demolita la parete divisoria che compartimentava i due subalterni.

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

**Titolo di provenienza**

Atto compravendita del 05.06.2003, notaio Cesare Peloso, rep. 87964, trascritto a Verona il 25.06.2003 ai nn. 25412/16525;

**Precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti del 5.12.22 risulta che:

- l'accesso carraio al livello seminterrato avviene attraverso una rampa di uso comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche dalla scala condominiale posta all'interno del fabbricato.

L'accesso all'area cortiliva condominiale (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo;

- il box è dotato di portone metallico a due ante, è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico all'interno è allacciato all'ambito condominiale. Il Sub 26 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 33).

**LOTTO 8**

In Comune di **Verona**, in Via Abruzzo n. 24, nel fabbricato condominiale "*Condominio RGI*" nel quartiere di Borgo Milano, **piena proprietà di un'autorimessa** posta al piano seminterrato del fabbricato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Foglio 243:

m.n. 63 Sub 28 – Via Abruzzo 24A - p. S1 - Categoria C/6 - Classe 4; Cons. 14 mq – Sup. totale 15 mq - Rendita € 51,34;

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato ed in particolare sui BCNC sub 33, 36 e 37.

**al valore d'asta di euro 15.000,00 (quindicimila,00)**

**offerta minima euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta,00)**

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

**euro 500,00 (cinquecento,00)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) non riferisce di difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) riferisce nell'elaborato peritale in atti in data 5.12.2022 che:

- da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona risultano depositate le seguenti pratiche edilizie: (Per i LOTTI da 1 a 9):

- Concessione Edilizia n. 54.612 P.G. n. 356 SK del 23.11.1967;

- Certificato di agibilità n. 71.911 P.G./68 del 18.11.1968;

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 02.09.1996 n. 9.924/02/02 P.G. n. 46.438/86;

- C.U.F. Cambio d'uso funzionale n. 6689 del 01.08.2011, prot. 187733 del 2011;

- D.I.A. Denuncia Inizio Attività n.06.03/002112 2004, P.G. n. 75089 del 11.06.2004;

- sebbene approfondite ricerche eseguite del personale dell'Amministrazione Comunale e dal perito hanno escluso l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di stima come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti dello stesso Comune, non può escludersi in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;

- lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo.

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

#### **Titolo di provenienza**

Atto compravendita del 27.11.2003, notaio Cesare Peloso, rep. 88579, trascritto a Verona il 11.12.2003 ai nn. 53940/33417;

#### **Precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti del 5.12.22 risulta che:

- l'accesso carraio al livello seminterrato avviene attraverso una rampa di uso comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche dalla scala condominiale posta all'interno del fabbricato.

L'accesso all'area cortiliva condominiale (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo;

- il box è dotato di portone metallico a due ante, è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico all'interno è allacciato all'ambito condominiale. Il Sub 28 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 33).

#### **LOTTO 10**

In Comune di **Verona**, in Via Lucania 5, nel fabbricato condominiale "*Condominio Principe*" **piena proprietà di magazzino** posto al piano interrato del fabbricato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Foglio 207

m.n. 916 - Via Lucania n. 5 - p. S. - Categoria C/2 - Classe 4 - Cons. 108 mq - Sup. Totale 123 mq- Rendita € 340,24

**al valore d'asta di euro 77.500,00 (settantasettemilacinquecento,00)**

**offerta minima euro 58.125,00 (cinquantottomilacentovecinque,00)**

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

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

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) riferisce che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e che occorrerà regolarizzazione catastale in esito a quella urbanistica.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Miotto Stefano) riferisce nell'elaborato peritale in atti in data 5.12.2022 che:

- da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona risultano depositate la seguente pratica edilizia: Licenza Edilizia n. 21735 del 24.05.1960;
  - sebbene approfondite ricerche eseguite del personale dell'Amministrazione Comunale e dal perito hanno escluso l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di stima come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti dello stesso Comune, non può escludersi in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;
  - lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo ad eccezione delle seguenti difformità: LOTTO 10 – sono state create tutte le pareti divisorie presenti ed allargato il locale bagno. Tali difformità sono sanabili e dovranno comportare la presentazione di un'apposita istanza agli organi competenti per richiedere una sanatoria e conseguentemente una ridefinizione catastale che regolarizzi lo stato dei luoghi.
- L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

### **Titolo di provenienza**

Atto compravendita del 21.12.1999, notaio Noto, rep. 1658, trascritto a Verona il 24.12.1999 ai nn. 46994/30379.

### **Precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti in data 5.12.2022 risulta che:

- l'accesso al magazzino avviene da un'area cortiliva, posta sul retro del fabbricato, collegata alla strada (Via Lucania) attraverso uno scivolo carrabile di uso comune al condominio stesso. L'immobile è completamente libero sulla facciata corrispondente all'ingresso e parzialmente libero sul lato rivolto verso la rampa carraia. Il tetto del magazzino è piano ed il suo estradosso corrisponde con la quota della strada (Via Lucania). La superficie di questa copertura è occupata in parte dalla terrazza di un appartamento posto al piano terra dello stesso condominio, mentre la restante parte è completamente recintata, non è praticabile, ma accessibile per le eventuali manutenzioni. Al locale vi si acceda da un portone metallico a due ante di dimensioni comode per un passaggio carraio;
- il locale è costituito da una sala che ne occupa quasi la totalità della superficie interna, un piccolo locale privo di finestrate utilizzato come ufficio ed un bagno finestrato. Le forometrie presenti nella sala principale sono costituite da una piccola finestra vicino all'entrata e quattro lucernari apribili dotati di avvolgibili posti sul soffitto. L'impianto elettrico risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni. L'impianto è alimentato da fornitura in bassa tensione. Sotto l'aspetto impiantistico la porzione di immobile interessata risulta completamente indipendente dalla restante parte del condominio. Il contatore dell'energia elettrica è posto in apposito vano. All'interno del locale principale insiste il quadro elettrico generale dell'intero fabbricato, ed è equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici. L'impianto idrico è postsottotraccia. Nel magazzino è presente un bagno con lavandino, water, bidet e doccia; la fornitura idrica avviene da acquedotto con utenza indipendente. L'impianto termico è costituito da un sistema in pompa di calore alimentato elettricamente che svolge le funzioni di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo ed è completamente staccato dall'impianto condominiale alimentato da gas metano;
- alla data di redazione dell'elaborato peritale per quanto riguarda le spese condominiali riferite al LOTTO 10, risulta un saldo negativo pari a € 1.273,45 così suddiviso: € 1.011,39 per l'esercizio dell'anno precedente; € 262,06 per l'ultimo esercizio contabilizzato.

\*\*\*

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;

- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: NESSUNA**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

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

Da comunicazione del Custode in data 30 gennaio 2025 i beni costituenti Lotto UNICO (lotto 2, lotto 1 e lotto 9) sono liberi e residuano pochi mobili di parte esecutata. I beni costituenti Lotto 6, Lotto 8 e Lotto 10 sono occupati da parte esecutata con mobilio vario.

### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Saretto Diletta Rossella** con studio in San Martino Buon Albergo Via XXVI Aprile 4 Tel. 0458795598 mail [dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it](mailto:dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it) o a [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.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 occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario

## **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 congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

**8.** per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

**9.** l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

## **Spese**

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

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

### **Saldo prezzo**

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

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

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

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

### **Regime fiscale**

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

### **Mutuo ipotecario**

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

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

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché,

sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it)

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

### **3) Documenti da allegare all'offerta analogica**

Assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva ( **Dott.ssa Elena Marangoni n. 203/2021 R.E. )**

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

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

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

## **b) OFFERTA TELEMATICA**

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

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

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

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

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

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

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

## **2) Contenuto dell'offerta telematica**

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

## **3) Documenti da allegare all'offerta telematica**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 203/2021 R.E.** alle seguenti coordinate **IT25E088071170100000880190** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

**N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.**

### **I N F O R M A**

**gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.**

Verona, 29 gennaio 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Elena Marangoni