



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 143/2025 R.E.**

*Custode Giudiziario Avv. Orrico Alberto Tel. 0458006433 e-mail: alberto.orrigo@gmail.com*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Melchiorre Saraceno, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 12/26) Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 25 giugno 2026 alle ore 14.00**

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

**BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

In Comune di **Boschi Sant'Anna** (VR), Via Caseggiato n° 18/B - 20, **piena proprietà** di compendio immobiliare di due fabbricati adiacenti con **due abitazioni** ai piani terra e primo, **due autorimesse** ed **un magazzino** con **area scoperta esclusiva**

Catasto Fabbricati del Comune di Boschi Sant'Anna (VR), Fg. 1

m.n. 120 sub 2 - Via Caseggiato n. 19 - p. T - cat. C/6 - cl. 1 - sup. cat. tot. 26 mq - R.C. Euro 34,91

m.n. 120 sub 5 - Via Caseggiato n. 19 - p. T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - 5 vani - sup. cat. tot. 115 mq - sup. tot. escluse aree scoperte 115 mq - R.C Euro 206,58

m.n. 120 sub 6 - Via Caseggiato n. 19 - p. 1 - cat. A/3 - cl. 2 - 3 vani - sup. cat. tot. 61 mq - sup. tot. escluse aree scoperte 59 mq - R.C. Euro 123,95

m.n. 120 sub 7 - Via Caseggiato n. 19 - p. T - cat. C/6 - cl. 1 - sup. cat. tot. 42 mq - R.C. Euro 56,40

m.n. 120 sub 8 - Via Caseggiato n. 19 - p. T - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 77 mq - sup. cat. tot. 87 mq - R.C. Euro 43,74

Catasto Terreni del Comune di Boschi Sant'Anna (Vr), Fg. 1

m.n. 120- ente urbano - ha 00.20.19

**al valore d'asta di euro 174.000,00 (centosettantaquattromila,00)**

**offerta minima euro 130.500,00 (centotrentamilacinquecento,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. Zalin Valeria) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Boschi Sant'Anna, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- l'immobile sub 2, accatastato come autorimessa, è utilizzato come ufficio ed internamente una parte dell'accesso è stata murata da una parete in cartongesso;
- all'interno dell'immobile sub 5 il locale centrale termica è attualmente utilizzato come cucina;
- l'immobile sub 7, accatastato come autorimessa, attualmente risulta adibito a taverna, e presenta rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale una finestratura aggiuntiva sul lato nord, la modifica di un'apertura e la realizzazione di una porta sul fronte ovest, la creazione di un vano centrale termica all'interno del locale con accesso indipendente dall'esterno e la realizzazione di una porta di collegamento con il magazzino adiacente; l'altezza interna infine è pari a 2,50 mt, inferiore ai 2,75 mt indicati;
- il magazzino sub 8 presenta, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, una finestratura aggiuntiva sul lato sud e la modifica della posizione di un'apertura sul fronte nord, la realizzazione di una tramezza interna che fraziona il locale in due vani e la realizzazione di una porta di collegamento con l'autorimessa adiacente; infine l'altezza interna è pari a 2,50 mt, inferiore ai 2,75 mt indicati;
- nelle visure catastali dei vari immobili è specificato il numero civico errato n. 19: il civico corretto è il n. 18/B - 20:

- sussiste conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie; si segnala tuttavia che nelle visure catastali non è stato registrato il ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte dei sig.ri usufruttuari.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale dopo la presentazione della pratica di sanatoria ed in concomitanza con la presentazione della Scia per l'Agibilità, necessaria per concludere l'iter burocratico dell'ultimo stato assentito. Per l'aggiornamento catastale degli immobili sub 5, sub 7 e sub 8 è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 1.000,00, comprensiva di diritti di segreteria.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zalin Valeria) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- il compendio è di antica origine ed è stato nel tempo modificato ed ampliato: tra il 1987 ed il 1990. Il fabbricato originario che ricomprende gli attuali subalterni 2, 5 e 6 è stato ristrutturato e parzialmente sopraelevato; nel 1994-1996 sono stati costruiti il garage ad uso taverna sub 7 ed il magazzino sub 8;

- l'immobile si trova in ZTO A - Centro storico: parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, architettonico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

- dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Boschi Sant'Anna risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- concessione edilizia n. 23/87 Pratica n. 12/87 prot. n. 1802 del 07/08/1987 per la ristrutturazione (parziale sopraelevazione con dotazione di servizi igienici sanitari) di un fabbricato residenziale in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappali 120- 233,
- concessione edilizia n. 11/1990 Pratica n. 47/89 prot. n. 322/89 del 06/03/1990 per realizzazione di recinzioni interne con formazione di accesso carraio e pedonale su fronte strada provinciale n. 42/a "Dei Boschi" in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappale 233,
- concessione edilizia n. 12/1990 Pratica n. 05/1990 prot. n. 723 del 12/03/1990 per la costruzione di passo carraio su strada provinciale n. 42/a "Dei Boschi" in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappale 233,

- concessione edilizia n. 40/1990 Pratica n. 36/1990 prot. n. 2404 del 18/10/1990 per ultimazione opere di cui alla Concessione Edilizia n. 23/87 del 07/08/1987 relativa alla ristrutturazione di un fabbricato residenziale in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233,
- concessione edilizia n. 15/94 Pratica n. 88/1993 prot. n. 3837/93 e 145/94 del 04/05/1994 per costruzione di un garage (previo recupero di volume esistente) e di un annesso rustico per deposito attrezzi agricoli destinato ad uso residenza e agricolo in Via Caseggiato, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233-118-123,
- concessione edilizia n. 12/96 Pratica n. 14/1996 prot. n. 395 del 19/06/1996 per variante alla Concessione per costruzione di un garage e di un magazzino agricolo per deposito attrezzi agricoli in Via Caseggiato 20, su terreno censito al foglio 1, mappali 120-233-118-123.

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti;

- dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Boschi Sant'Anna è emerso che non è stato richiesto il necessario Certificato di Agibilità finalizzato a concludere l'iter burocratico delle pratiche relative alla ristrutturazione del fabbricato abitativo ed alla costruzione di autorimessa e magazzino;

- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopramenzionate sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'autorimessa sub 2 è attualmente utilizzata come ufficio; una parte dell'apertura di accesso dalla corte è stata murata con la realizzazione di una parete in cartongesso mentre il portone esterno è rimasto invariato;
  - al piano terra dell'abitazione sub 5 il locale lavanderia (centrale termica nella planimetria catastale) è utilizzato come cucina;
  - l'abitazione sub 6 non presenta alcuna difformità;
  - l'autorimessa sub 7, attualmente adibita a taverna, presenta alcune difformità interne e prospettive quali la presenza di una finestratura aggiuntiva sul lato nord, la modifica di un'apertura e la realizzazione di una porta sul fronte ovest, la creazione di un vano centrale termica all'interno del locale con accesso indipendente dall'esterno e la realizzazione di una porta di collegamento con il magazzino adiacente; l'altezza interna infine è pari a 2,50 mt, inferiore ai 2,75 mt assentiti;
  - il magazzino sub 8 presenta alcune difformità interne e prospettive quali la presenza di una finestratura aggiuntiva sul lato sud e la modifica della posizione di un'apertura sul fronte nord, la realizzazione di una tramezza interna che fraziona il locale in due vani e la realizzazione di una porta di collegamento con l'autorimessa adiacente; infine è presente un solaio che delimita un sottotetto non abitabile non presente nell'ultimo stato assentito, con altezza interna pari a 2,50 mt;
- da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Boschi Sant'Anna, sarà possibile sanare le difformità interne e prospettive sopra elencate con la presentazione di una Scia in sanatoria e pagamento della relativa sanzione, pari a 1.032 €. Sarà inoltre possibile, qualora se ne riscontrasse la necessità, richiedere il cambio di utilizzo da garage a taverna per quanto concerne l'immobile sub 7. Sarà infine necessario concludere l'iter burocratico della SCIA in sanatoria e delle precedenti Concessioni Edilizie tramite la presentazione di una Scia di Agibilità, completa degli allegati attualmente necessari: accatastamento, certificazioni statiche, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto. Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 8.500,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni e documentazione necessaria.

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

\*\*\*

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

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **Titolo di provenienza**

I beni sono pervenuti con atto di donazione accettata del 14/03/1996, rep. 51909 del notaio Sergio Macchi con sede in Legnago, trascritto a Verona il 19/03/1996 ai nn. 8106 R.G. 6022 R.P. e con atto di compravendita del 14/03/1996, rep. 51909, notaio Sergio Macchi con sede in Legnago, trascritto a Verona il 19/03/1996 ai nn. 8107 R.G. 6023 R.P.

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

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità che non verranno cancellate da decreto di trasferimento

- scrittura privata di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Macchi Sergio, Notaio in Legnago, del 04/08/1997 rep.61782, trascritta il 12/08/1997 ai nn. 25890 R.G. 18858 R.P. relativa a servitù di distanza a favore dei mappali 119-260-259 e a carico del mappale 120;
- costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo comma art. 6 della L.R.V. n. 24 del 05/03/1985 con atto notaio Macchi Sergio del 02.02.1994, repertorio n. 37918, trascritto a Verona il 25/02/1994 ai nn.6259 R.G. 3905 R.P., a favore del Comune di Boschi Sant'Anna a carico dell'immobile di cui al foglio 1 mappale 120.

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**

Dalla documentazione in atti l'unità abitativa è occupata dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare e costituisce l'abitazione principale di residenza.

### **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. Orrico Alberto** con studio in Verona Piazza Cittadella n. 26 Tel. 0458006433 mail alberto.orrigo@gmail.com

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

### **Precisazioni**

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che:

- il compendio è dotato di un ingresso pedonale ed uno carrabile adiacenti, insistenti su Via Caseggiato e arretrati rispetto alla pubblica via; è presente un ulteriore accesso sul retro del

compendio, che insiste sulla strada che circonda il lotto sui confini est e nord e conduce a beni proprietà di terzi;

- l'autorimessa sub 2 si compone di un vano rettangolare di dimensioni interne pari a 3,59 x 5,27 metri ed altezza di 2,75 mt e di un ripostiglio/sottoscala; è direttamente collegata da una parte al vano scale di accesso all'unità abitativa sub 6 al piano primo e dall'altra, tramite una porta, all'abitazione sub 5. Il locale, attualmente utilizzato come ufficio, ha accesso dalla corte pertinenziale sul fronte sud;

- l'unità abitativa sub 5 - ai piani terra e primo - Via Caseggiato 20, ha accesso dalla corte pertinenziale esclusiva; si compone al piano terra di un locale ingresso soggiorno collegato attraverso un piccolo disimpegno ad un vano pranzo prospettante sul retro del compendio a nord; attraversando un corridoio finestrato si raggiungono il vano cucina ed il bagno a nord ed il vano autorimessa sub 2 a sud. Dal vano pranzo una scala interna a rampa unica conduce al piano primo, costituito da due camere da letto;

- l'unità abitativa sub 6 - ai piani terra e primo - Via Caseggiato 18/B, ha accesso dalla corte pertinenziale esclusiva attraverso una porta in legno che conduce al vano scale di collegamento con il piano primo; si compone di un locale soggiorno cucina affacciato a sud ed illuminato da una finestra ed una porta finestra prospettante su un balcone; attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge la zona notte, costituita da un ripostiglio, un bagno ed una camera da letto;

- l'autorimessa sub 7 ha accesso tramite due portoni collocati sul prospetto sud ed è attualmente utilizzata come taverna. Si compone di un unico grande vano illuminato da 3 finestrate disposte sui fronti est, nord ed ovest ed è internamente connesso tramite una porta al magazzino sub 8. Nella porzione a nord ovest è stato ricavato un piccolo locale caldaia accessibile dal retro del compendio tramite una porta;

- il magazzino sub 8 è manufatto di forma rettangolare suddiviso internamente in due vani tramite una tramezza divisoria; dotato di un duplice accesso dall'area esterna pertinenziale tramite due portoni a due ante, internamente connesso tramite una porta all'autorimessa sub 7.;

- complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è sufficiente per la porzione di fabbricato originario e buono per la porzione sopraelevata successivamente e per i manufatti più recenti sub 7 e sub 8; tuttavia le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio;

- sul mappale 120 insiste una strada localizzata lungo i confini ad est e nord del lotto, che conduce ad alcuni terreni e beni di proprietà di terzi posti sul retro del compendio;

- gli impianti sono presenti, sottotraccia; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boschi Sant'Anna le relative Dichiarazioni di Conformità; il contatore elettrico è unico per tutto il compendio; l'impianto di riscaldamento è autonomo e comune ai diversi immobili con caldaia murale a gas, localizzata nel locale centrale termica ricavato all'interno dell'autorimessa sub 7, che produce anche acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale e ventilconvettori. Il piano primo dell'abitazione sub 5 non è collegato all'impianto di riscaldamento e sono presenti radiatori elettrici. Le autorimesse sub 2 e sub 7 ad uso ufficio e taverna sono riscaldate tramite ventilconvettori. L'appartamento sub 6 è dotato di impianto di condizionamento a split nella sola zona giorno.

### **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 o assegno 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 [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 ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://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 - e-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 **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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Melchiorre Saraceno n. 143/2025 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 minorenni, 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 o assegno 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.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@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. 143/2025 R.E.** alle seguenti coordinate **IT23K0880711701000000893074** 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, 24 marzo 2026

Il professionista delegato  
Melchiorre Saraceno