



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 214/2025 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Roberta Zanoni Tel.: 0458050088 mail:
roberta.zanoni@studiovignola.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Roberto Leso, Notaio in Vigasio (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 21 ottobre 2026 alle ore 15:00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Verona**, Via Montorio n. 60, al primo piano sottostrada del complesso condominiale "Cristallo" **piena proprietà di magazzino/deposito.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 221:

mapp. 159 sub 285, Via Montorio n. 60, z.c. 3, P. S1, cat. C/2 - cl. 5 sup.cat. mq. 40 - mq. 32 - R.C. Euro 118,99

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 24.000,00 (ventiquattromila)

offerta minima Euro 18.000,00 (diciottomila) 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 agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che:

La planimetria catastale, a una prima ispezione telematica, risultava in difetto di allineamento con l'identificativo dell'accessorio pignorato. Se ne è reso necessario il riaccoppiamento tramite apposita istanza di rasterizzazione.

La superficie catastale, pari a 32 mq., è leggermente superiore a quella rilevata sul posto, poco sopra i ventinove metri quadri.

La descrizione catastale dell'unità immobiliare, in termini di consistenza e partizioni interne, dopo reperimento della planimetria è perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente all'ultimo stato amministrativo approvato, ivi considerando

anche l'apparato grafico facente parte da ultimo della variante assentita il 15/09/1991. La rappresentazione grafica di alcuni, trascurabili dettagli (sporgenza della spalla dal muro in comune col sub 1, bocche di lupo in contorno di sedime) è leggermente diversa dallo stato di fatto. (Per maggiori chiarimenti sulle difformità rilevate tra stato di fatto e planimetria catastale, vedere il raffronto grafico e quanto riportato dal perito a pag. 10). Il perito ha concluso che non è necessario allineare le difformità illustrate, trattandosi di aspetti privi di rilevanza secondo quanto specificato dalla circolare AdT n. 2/2010, punto 3, lett. e), terzo comma.

L'elaborato planimetrico, dalla sua prima versione del 24/06/1991, ha subito dieci variazioni nel corso delle quali si ricostruisce la storia catastale del bene staggito.

La presentazione dell'istanza di acquisizione della planimetria catastale ha comportato spese tecniche per € 150,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti il complesso edilizio di via Montorio n. 60, angolo con via Felice Casorati, di cui fa parte l'unità immobiliare posta in vendita:

- concessione edilizia n. 2157 SK/LL.PP. e prot. n. 29021 del 10/08/1978, concernente la costruzione di un complesso edilizio in località Borgo Venezia, lungo via Montorio, per complessivi mc 178.707.

Le opere di urbanizzazione primaria s'intendevano in realizzazione diretta da parte dei lottizzanti, come da convenzione rep./racc. nn. 37844/3312 del 09/06/1978 notaio Vincenzo Quarantino. Termine dei lavori protratto oltre il triennio di legge, ma non oltre il decennio. Facoltà di chiedere l'agibilità per parti. Questa versione del progetto prevedeva un solo piano interrato, con diversa configurazione delle partizioni interne, e per i piani fuori terra dopo il pianterreno illustrava una disposizione-tipo.

La convenzione urbanistica, in premessa, esprime apertamente intendimenti "economico-sociali" da parte dell'allora amministrazione comunale. Eppure, pur dettagliando minuziosamente gli standard urbanistici da cedere al Comune, essa non fa mai riferimento all'imposizione di prezzi di vendita o a clausole di successiva compravendita com'è prassi nell'edilizia popolare. Per cui si tratta di iniziativa convenzionata a lottizzare senza ulteriori vincoli socio-economici;

- concessione edilizia n. 1547 SK/LL.PP. e prot. n. 46913/88 del 28/05/1989, concernente il rinnovo della C.E. n. 2157/SK del 31/08/1978 decaduta per decorrenza dei termini, con modifiche prospettico-distributive e realizzazione di un secondo piano interrato nei corpi di fabbrica 4-5-14-18 del complesso edilizio in località Borgo Venezia in ex lottizzazione Ciani Bassetti.

Già in questa stesura il progetto del primo piano sottostrada prende le sembianze attualmente note, anche con specifico riguardo all'accessorio pignorato, salvo modeste difformità;

- concessione edilizia n. 7325/SK e prot. n. 40621/91 del 15/09/1991, riguardante modifiche prospettiche e distributive con realizzazione di un secondo piano interrato nei corpi di fabbrica 4-5-14-18 del complesso edilizio sorto in Borgo Venezia - lottizzazione Ciani Bassetti. Viene ribadito il rapporto aeroilluminante minimo di 1/10 per il "vano negozio". La planimetria del primo piano interrato rimane identica a quella già assentita;

- autorizzazione di abitabilità P.G. nn. 59124/91-80831/91 del 11/12/1991.

Lo strumento di regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate nella configurazione planimetrica del locale va individuato nella CILA tardiva ex art. 6-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001.

Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni sono stati stimati ca. € 2.200,00 di spesa.

Lo stato legittimo del sub 285 in termini di conformità edilizio-urbanistica al quadro regolatorio attuale, fatte salve riserve eccepite dai responsabili dell'istruttoria, dati anche i precedenti amministrativi dell'intero compendio è da intendersi garantito.

I lavori sulle facciate e sulle parti comuni dell'immobile devono sottostare alla disciplina vigente per le zone vincolate.

Per sistemare il soffitto sono stimabili ca. € 1.400,00 di spesa una tantum.

Dalla perizia risulta inoltre che l'edificio è stato realizzato in area attualmente classificata come Tce - tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato, disposta secondo progetto unitario. Sull'area insiste un vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c), "corsi d'acqua", dovuto al passaggio del Progno poco a ovest. L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto alla società esecutata giusta vendita autenticata il 27 giugno 1994 n. 254471 Rep. Notaio Zeno Cicogna di Verona, trascritta a Verona in data 25 luglio 1994 ai nn. 21967/14382.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (vendita autenticata il 27 giugno 1994 n. 254471 Rep. Notaio Zeno Cicogna di Verona, trascritta a Verona in data 25 luglio 1994 ai nn. 21967/14382.) risulta che il terreno sul quale è stato costruito il complesso condominiale di cui è parte l'unità posta in vendita, è oggetto di tutti i patti ed i vincoli ivi citati e altresì contenuti nei seguenti atti:

1) Convenzione urbanistica del 09/06/1978 n. 37844 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Grezzana trascritta a Verona in data 05 luglio 1978 ai nn. 13686/11210 (atto allegato alla perizia).

2) Atto del 09/06/1978 n. 37845 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Grezzana trascritto a Verona in data 22 giugno 1978 ai nn. 12930/10468, con il quale i lottizzanti ai fini del rilascio della concessione edilizia assumevano a carico dei terreni oggetto della convenzione edilizia di cui sopra, i vincoli ivi elencati, tra i quali in particolare: 1) porticati a uso dei condomini con divieto di qualsivoglia chiusura; 2) servitù "non aedificandi" su tutte le aree esterne ai corpi di fabbrica; 3) servitù "altius non tollendi" su tutti i lastrici solari dei corpi di fabbrica.

3) Regolamento di condominio con tabelle millesimali allegati sotto le lettere c) e d) dell'atto autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 220320 Rep. Notaio Cicogna di Verona.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che l'unità posta in vendita (m.n. 159 sub 225) è a disposizione della società esecutata. Nel corso dell'accesso l'immobile è stato trovato pieno di scaffalature, arredi, masserizie ed effetti personali del titolare della ditta esecutata.

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 agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che:

1) Il vano, accessibile da una porta blindata, è munito di due finestre metalliche ad anta

ribalta, prospettanti verso altrettante bocche di lupo.

2) Accessi: Al civico n. 60 si accede da un porticato a pilotis direttamente prospettante sulla corte comune ben visibile dal lato est di via Casorati. Da lì si possono imboccare le scale comuni della torre d'angolo (fabbricato 14), che discendono ai piani sottostrada. L'accesso carraio dalla rampa sud è teoricamente possibile ma, vigente il divieto di sosta nelle autorimesse, di fatto inibito.

Al primo piano scantinato della costruzione, interamente contro terra, si arriva seguendo il percorso pedonale riservato alla scala del fabbricato 14, nel vano su cui sbarcano anche due ascensori e dal quale diramano anditi e disbrighi interni, e da una rampa garage tra via Casorati e le corsie comuni. Malgrado teoricamente raggiungibile anche da accesso carraio indiretto, la cantina in esame è localizzata in fondo a un corridoio di rimessa dal vano scale, a sua volta collegato ai garage da un ulteriore corridoio-filtro: a meno che l'acquirente non sia già proprietario di un posto auto entro lo stesso complesso, pertanto, vigente il divieto di lasciare veicoli in sosta negli spazi comuni ai sottostrada, è bene notare che di fatto l'accesso al bene sarà solo pedonale.

3) L'elenco subalterni allegato all'ultimo tipo mappale utile (prot. n. VR0251019 del 17/09/2025) illustra i beni comuni non censibili sub 254 (locale contatori, vano scala e ascensore) e sub 301 (andito al piano). Solo il primo afferisce anche al bene pignorato. Completano il quadro degli enti comuni le partite speciali "A" subb 255 (vano scale sud), 256 (vano scale sud), 257 (vano scale sud), 258 (vano scale sud), 259 (rampe garage e corsie di manovra), 260 (vano tecnico sud), 261 (corte esterna sud), 276 (pertinenze posti auto esterni) e 277 (marciapiedi). Di queste, pur mancando nelle partite speciali l'attribuzione catastale del relativo gravame, paiono riguardare la cantina sub 285 solo la quinta, la sesta e la nona.

4) I millesimi di proprietà del magazzino/deposito sono 0,038, col totale della torre d'angolo pari a 442,963. Le spese condominiali attribuite al primo lotto, per l'esercizio in corso (2025/2026), ammontano a un credito di € 1,44 - messe al nuovo senza debetità di sorta a valere sul presente anno di amministrazione. Il risultato è frutto di € 70,00 già versati nel corso degli esercizi precedenti, laddove l'annata 2024/2025 segnava eccedenze per € 4,00 a fronte di spese previste per il 2025/2026 individualmente quantificate in totali € 2,57 (da cui il credito finale maturato, emergente in arrotondamento di chiusura). Sono vigenti n. 25 tabelle di ripartizione delle spese, solo n. 5 delle quali riguardano il locale in oggetto.

Non risultano spese straordinarie pendenti o previste alla data di stesura della perizia.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR)**, località Albarè, **piena proprietà di terreno** della superficie catastale pari a 988 mq.

Catasto Terreni del Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR) Fg. 12:

mapp. 369 - pasc cespug cl. 2, superficie mq. 988, RD Euro 0,61, RA Euro 0,26

al valore d'asta di Euro 10.000,00 (diecimila)

offerta minima Euro 7.500,00 (settemilacinquecento) 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 500,00 (cinquecento)**

Situazione catastale

Dalla perizia agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che:

1) L'intestazione catastale del terreno è conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie.

2) Pur non emergendo evidenza di necessari aggiornamenti di quanto reperibile in atti, la rappresentazione della particella in mappa denota una discrepanza perlomeno all'osservazione diretta, denotando un confine orientale rettilineo in luogo della parete verticale curva visibile sul posto. Anche il posizionamento delle altre linee di confine merita verifica strumentale - soprattutto del termine ovest, specie in merito alla sua localizzazione rispetto allo stradello d'accesso.

Un riconfinamento strumentale via satellite, a garanzia di una piena e corretta georeferenziazione dello stato di fatto rappresentato su mappa, comporterebbe spese tecniche pari a indicativi netti € 1.000,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che del difficoltoso contesto costruttivo, con l'obbligo di redazione di un PUA, di provvedere all'urbanizzazione primaria/secondaria e di manovrare i mezzi d'opera in luoghi impervi, è stato tenuto conto dal perito nell'estimo per trasformazione (vedi pag. 35).

Il terreno non è edificato.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR) in data 17 ottobre 2025 (agli atti) risulta che il terreno censito al C.T. del predetto Comune con Fg. 12 m.n. 369, secondo il P.R.G. è classificato come "Zona B - completamento edilizio" e come "Zona boschi"

Nella perizia (pagine 34-35) si evidenzia che: "secondo le vigenti norme tecniche di attuazione sono ammessi edifici isolati o a schiera, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 52/1978 in materia di gestione dei boschi. Va notato che la regola tecnica di cui sopra, al terzo comma del paragrafo dedicato alle zone B, specifica che "L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme". Va pertanto dato per scontato, nella fattispecie, l'obbligo di sottoporre all'ufficio tecnico uno strumento attuativo, mancando del tutto qualsivoglia opera di urbanizzazione a valle della scarpata edificabile.

Nelle zone boschive, d'altro canto, la legge regionale suindicata, all'art. 15, stabilisce che "Sono vietate le costruzioni edilizie nei boschi, salvo che non siano esplicitamente previste dagli strumenti urbanistici", come appunto nel caso in esame.

Il mappale numero 369, come già indicato, consta di 988,00 m². Con la parametrizzazione in vigore da norme tecniche d'attuazione: (omissis).

Il CDU specifica inoltre che la parte acclive del terreno, dove eventuali scavi di sbancamento correrebbero il rischio di destabilizzare il pendio, deve essere esclusa dall'edificazione."

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto alla società esecutata giusta compravendita autenticata il 22 luglio 2005 n. 24615 Rep. Notaio Laura Curzel di Verona, trascritta a Verona in data 29 luglio 2005 ai nn. 32745/20775.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che il terreno posto in vendita (m.n. 369), è a disposizione della ditta esecutata. Salvo i rottami e i rifiuti abbandonati a terra, e tranne i lavori di sistemazione della flora e del manto propedeutici all'assunzione di iniziative edificatorie sull'appezzamento, il bene è stato trovato libero da particolari gravami di fatto.

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 agli atti, redatta il 27 febbraio 2026 dall'Ingegnere Edoardo Ferrarese risulta che:

1) Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un terreno edificabile a mezzacosta in area boschiva, poco discosto dalla pubblica via, in località Albarè a Ferrara di Monte Baldo (pag. 32). Per maggiori informazioni sull'edificabilità o meno del terreno prendere visione del CDU e di quanto descritto alle pagine 34-35 della perizia.

2) All'appezzamento pignorato si accede da un sentiero sterrato, inibito al transito motorizzato e transennato all'imbocco che si stacca dalla strada maestra.

"Il sentiero d'accesso che - a giudicare dalla mappa catastale, è estraneo al terreno pignorato e da esso ben distinto - è de facto di evidente uso pubblico."

Ci si trova in un bosco alle pendici di una contrada più alta in quota, rispetto al vero e proprio centro di Ferrara di Monte Baldo. La strada per raggiungere l'insediamento raggiunge, a tratti, pendenze considerevoli.

Regime fiscale

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA (beni in corso di costruzione/ristrutturazione e/o venduti da impresa costruttrice entro 5 anni dall'ultimazione/terreni edificabili).

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Roberta Zanoni**, Vicolo cieco Zucchetta n. 4, Verona, tel. 0458050088, fax 0458007897, email roberta.zanoni@studiovignola.it.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non 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 dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che

verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs.**

231/2007 (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; 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, www.casa.it, www.subito.it e 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 o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

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

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 Roberto Leso - N. 214/2025 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), 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 "Es. Im. 214/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Roberto Leso, alle seguenti coordinate: "IT 55 U 03268 11702 052233781020" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 10 luglio 2026

Il Notaio delegato Roberto Leso