



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 37/2025 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Tayane Urnau Sabino Tel.: 0458031082 mail:
tayane.urnausabino@outlook.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giovanni Calvelli, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 30 settembre 2026 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Casaleone (VR)**, Via Giorgio La Pira nn. 10-12-14, all'interno di un complesso immobiliare artigiane-abitativo, **piena proprietà di:**

- **capannone artigianale** composto da laboratorio, magazzini, depositi, ripostigli, disbrighi, spogliatoi, bagni, tettoia e corte esclusiva al piano terra;
- **appartamento** al piano primo e **uffici** ai piani interrato e terra, siti all'interno di una palazzina staccata;
- **area di sedime di autorimessa già demolita** sita al piano terra.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR) Fg. 2:

mapp. 671 sub 12, Via Giorgio La Pira n. 10, P. T-1, cat. D/7 - R.C. Euro 9.286,00

mapp. 671 sub 2, Via Giorgio La Pira n. 12, P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 sup.cat. mq. 125 - R.C. Euro 298,25

mapp. 671 sub 13, Via Giorgio La Pira n. 10, P. S1-T, cat. A/10 - cl. 1 - vani 16 sup.cat. mq. 505 - R.C. Euro 2.313,73

mapp. 671 sub 5, Via Giorgio La Pira n. 12, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 13 - R.C. Euro 26,18

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza dei fabbricati e sugli enti e spazi di uso comune, tra i quali in particolare il m.n. 671 sub 7 B.C.N.C. ai subb. 2-3-5-13.

al valore d'asta di Euro 389.000,00 (trecentoottantanovemila)

offerta minima Euro 291.750,00 (duecentonovantunomilasettecentocinquanta) 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 2.000,00 (duemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta il 31 ottobre 2025 dal Geom. Gianluca Venturi (agli atti) risulta che:

1) L'autorimessa (censita con il m.n. 671 subalterno 5) è stata demolita e attualmente non è più presente sui luoghi. Esternamente a confine con l'area comune sub. 7 è presenta una superficie pavimentata che ospitava l'area di sedime dell'autorimessa. La demolizione di tale opera era già stata prevista con il progetto del 2001, tuttavia, non risulta aggiornata né la planimetria, né la mappa catastali.

2) La planimetria catastale dell'appartamento sub 2, attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 08/05/2006 e risulta da aggiornare.

3) La planimetria catastale del capannone sub 12, attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 02/12/2010 non rispecchia il reale stato dei luoghi pertanto risulta da aggiornare.

4) La planimetria catastale del sub 13 (uffici) data 12/07/2001 non risulta conforme allo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere aggiornata.

5) È presente in atti un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, ove il sub. 7 è B.C.N.C. ai sub. 2, 3, 5, 13, dichiarato come corte comune.

Si precisa che non risulta identificato nell'elaborato planimetrico e individuato il vano scale comune ai medesimi sub. sopra citati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il perito ha rilevato che le stesse non risultano conformi allo stato dei luoghi (diversa distribuzione interna e prospettiva e demolizione del sub. 5 autorimessa non più esistente).

Pertanto, a seguito di presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria le difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato prevedono la presentazione di una variazione catastale.

Il costo della regolarizzazione catastale è stato stimato in circa € 3.000,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta il 31 ottobre 2025 dal Geom. Gianluca Venturi (agli atti) risulta che a seguito di formale accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune, quest'ultimo ha prodotto le successive risultanze in merito ai titoli edilizi presentati. Sono state recuperate molteplici concessioni edilizie anche non inerenti il compendio in oggetto in quanto trattasi di più lotti edificati fin dagli anni '60 dalla medesima società. Lo stesso compendio è stato oggetto di fallimenti e con le nuove acquisizioni i vari intestatari hanno provveduto ad adattare l'edificio secondo i propri scopi mediante la presentazione di progetti.

- Licenza n. 93 del 06 ottobre 1969 per "costruire un fabbricato";
- C.E. 38 del 23 luglio 1979 per "sanatoria per la costruzione di un laboratorio di falegnameria, uffici e n. 2 abitazioni";
- Certificato di Agibilità n. 19 del 29 giugno 1979;
- Permesso di di Abitabilità n. 20 del 29 giugno 1979;
- Certificato di Agibilità n. 26 del 03 ottobre 1979;
- C.E. 110 del 03.10.1991 per "cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato artigianale - residenziale, da magazzino mobili ad uffici";
- C.E. n. P99/0022 del 07.06.1999 per "ristrutturazione per adeguamento laboratorio lucidatura" con agibilità;
- C.E. n. P2000011 del 19.06.2000 "Variante ristrutturazione per adeguamento laboratorio lucidatura";
- Certificato di Agibilità prot. n. 6753 del 18 giugno 2003 per "ristrutturazione per adeguamento laboratorio lucidatura";
- P.E. n.D2004079 del 2004 per "opere interne di ristrutturazione edilizia".

In perizia è stato rilevato che:

L'autorimessa (censita con il m.n. 671 subalterno 5) è stata demolita e attualmente non è più presente sui luoghi: la situazione edilizia e catastale non è tuttavia aggiornata.

Tra il capannone e i magazzini esterni (m.n. 671 sub 12) è presente una tettoia che è stata collegata ai magazzini creando un'unica superficie coperta. Tale porzione aggiuntiva deve essere rimossa in quanto non autorizzata.

La distribuzione interna del capannone non è conforme all'ultimo stato approvato.

All'interno del sub 13 è stata rilevata la presenza di un locale centrale termica parzialmente dismesso il cui accesso da progetto era dall'esterno ma ora risulta tamponato e quindi è possibile accedervi solamente dall'interno del piano interrato. Risulta inoltre presente una scala interna in muratura, rivestita che funge come collegamento al piano terra; anche questa opera non risulta regolare.

Rispetto al progetto approvato, all'interno del sub 13 si rilevano differenze nella distribuzione interna e una porta verso l'esterno tamponata (piano interrato). Al piano terra, sopra la scala che collega piano interrato/terra è stato realizzato un solaio in legno a servizio del piano terra da rimuovere in quanto impedisce il normale passaggio sulla scala sottostante.

A seguito di confronto gli ultimi titoli edilizi approvati e lo stato dei luoghi sono emerse varie difformità interne quali diversa distribuzione interna, modifiche prospettiche, la non denunciata demolizione dell'autorimessa di cui al sub. 5, la presenza di un soppalco in legno, da rimuovere in quanto non permette l'accesso a norma alle scale di collegamento del piano terra. Anche le scale stesse risultano da sanare.

Risulta presente una porzione di tettoia aggiuntiva a quella concessionata che risulta non autorizzata e da rimuovere.

La parte di ufficio fronte strada seppur non di proprietà esclusiva risulta con altezza sotto gronda maggiore rispetto all'ultimo stato concessionato. Nel merito si precisa che in alcune tavole precedenti era stata indicata un'altezza sottogronda più verosimile a quella attuale; dialogando con l'ufficio tecnico è emerso che nell'ultimo titolo edilizio era probabilmente per errore stata misurata ed indicata un'altezza interna pari a 3 metri, altezza fino all'attuale controsoffitto, mentre l'altezza reale al solaio è di 3.60 m. Tale errore di misurazione ha comportato l'indicazione di un'altezza sottogronda errata. Risulta presente un pozzo di approvvigionamento idrico che dovrà essere dismesso/chiuso con conseguente collegamento all'acquedotto comunale. Il perito ha comunque eseguito delle ricerche presso l'ufficio Genio Civile di Verona e ha trovato varie autorizzazioni a nome del sig. (omissis) ex proprietario; tuttavia, il signore aveva edificato molti lotti nella zona e risulta difficile trovare indicazione se il pozzo autorizzato sia quello presente nel lotto oggetto di pignoramento.

Il perito ha evidenziato inoltre che l'opificio dovrà essere verificato sotto vari aspetti quali quello impiantistico, dei Vigili Del Fuoco, se necessario della componente statica delle strutture, degli scarichi delle acque bianche, nere e di produzione e dell'aspetto igienico sanitario (ASL).

Non è detto che le modifiche apportate all'interno dell'attività produttiva permettano di mantenere la destinazione d'uso dei locali che quindi dovranno essere adeguati con nuova destinazione. È stato altresì precisato che il capannone da sempre ad uso laboratorio di falegnameria in caso di insediamento di nuova attività dovrà essere riadeguato secondo le esigenze della nuova ditta insediataria secondo ogni profilo tecnico e amministrativo.

L'immobile nel suo complesso potrà pertanto essere regolarizzato, previa rimozione delle opere non sanabili, a seguito di presentazione di opportuna pratica di sanatoria,

completa di pratica di VV.FF se necessaria, pratiche ASL se necessarie, redazione di perizia di idoneità statica, richiesta allacciamento all'acquedotto comunale, verifiche degli impianti, richiesta di nuova agibilità compreso di sanzioni (sanzioni che comprendono anche gli

oneri relativi alla maggior altezza della porzione fronte strada) e diritti comunali per una cifra stimata di circa € 35.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e terzi enti e/o modifiche normative.

Le opere edili necessarie per la rimozione delle irregolarità edilizie compreso il nuovo allacciamento idrico alla rete pubblica sono state quantificate in circa € 15.000,00 compreso smaltimento e trasferimento in discarica dei materiali di risulta (non i materiali stoccati per i quali vi è apposito preventivo). L'intero compendio ricade in zona "Aree di urbanizzazione a destinazione residenziale/produttiva". L'aggiudicatario potrà, 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 certificazione notarile in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono così pervenuti a parte eseguita:

- per ciò che concerne il m.n. 671 sub 2, giusta compravendita del 26 luglio 1999 n. 2.119 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritta a Verona in data 28 luglio 1999 ai nn. 27237/17772;

- per ciò che concerne il m.n. 671 sub 12, giusta compravendita del 17 marzo 1997 n. 16.682 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, ivi trascritta il 26 marzo 1997 ai nn. 8898/6584 e successivo atto di "cessione di quota di s.n.c. trasformazione eterogenea" del 15 febbraio 2011 n. 10.030 Rep. Notaio Cristiano Casalini di Cerea (VR), trascritta a Verona in data 18 marzo 2011 ai nn. 10101/6046.

- per ciò che concerne il m.n. 671 subb. 13-5, giusta compravendita del 26 luglio 1999 n. 2.119 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritta a Verona in data 28 luglio 1999 ai nn. 27236/17771 e successivo atto di "cessione di quota di s.n.c. trasformazione eterogenea" del 15 febbraio 2011 n. 10030 Rep. Notaio Cristiano Casalini di Cerea (VR), trascritta a Verona in data 18 marzo 2011 ai nn. 10101/6046.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta il 31 ottobre 2025 dal Geom. Gianluca Venturi (agli atti) risulta **vincolo urbanistico a favore del Comune di Casaleone, trascritto a Verona il 12/06/1979** ai nn. 12252/9237, ove il "signor (omissis) ai fini del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento di un laboratorio industriale su parte dell'area identificata in mappa del Comune di Casaleone alla Sez. A, Foglio II, m.n.ri 266/a -267/l - 267/m, ha vincolato parte di terreno a: - parcheggio per una superficie complessiva di mq. 278,65; - verde per una superficie complessiva di mq. 278,65. Detto vincolo avrà durata in perpetuo."

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta il 31 ottobre 2025 dal Geom. Gianluca Venturi (agli atti) risulta che:

- L'appartamento di cui al sub. 2 risulta abitato dall'esecutato.

- In merito ai sub. 12 e 13 (capannone e uffici) si evidenzia che sono concessi in comodato d'uso gratuito alla società (omissis) e da quest'ultima sub locati alla società che li utilizza.

Sia il contratto di comodato del 01.12.2023 che il contratto di sub-locazione del 30.09.2024 (per i riferimenti si vedano le pagine 31 e 32 della perizia) non risultano opponibili alla procedura esecutiva.

Attualmente il capannone (sub 12) non è più utilizzato come laboratorio mobili. Parte di esso è come sopra anticipato, occupato da una società terza che su autorizzazione del

Giudice dell'Esecuzione versa un'indennità di occupazione al custode giudiziario; solo la porzione posta ad est del sub 13, è in uso alla società che occupa il sub 12, mentre la rimanenza risulta dismessa.

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta il 31 ottobre 2025 dal Geom. Gianluca Venturi (agli atti) risulta che:

1) Secondo quanto indicato dalla proprietà, tutte le unità presenti condividono alcune componenti impiantistiche, poiché l'edificio originariamente era stato concepito quale unica attività artigianale con zona uffici e residenza del custode.

2) Per i subalterni nn. 2 e 5 sono indicati dei numeri civici non corretti.

3) Gli immobili oggetto di pignoramento non comprendono tutto il complesso immobiliare che risulta suddiviso in più subalterni. Il pignoramento riguarda un capannone artigianale che attualmente è destinato alla lavorazione di mobili con area esterna e accessori quali magazzini e centrale termica. Adiacente, fronte strada, è presente una palazzina suddivisa in tre subalterni; un'unità a destinazione uffici edificata su piano terra e interrato (quest'ultimo in scarso stato manutentivo) e degli appartamenti al piano primo dei quali solo uno è oggetto di esecuzione immobiliare, l'altro è di proprietà di terzi e non oggetto di vendita.

4) L'accesso al complesso edilizio avviene direttamente da via Giorgio la Pira attraverso un cancello carraio per accedere al capannone (sub 12) e un cancello pedonale per accedere al sub 7 b.c.n.c. e quindi all'ufficio e all'appartamento.

L'accesso all'appartamento sub 2, avviene da un vano scale comune all'altro appartamento (non oggetto di vendita) e agli uffici del piano terra. Il vano scale non è identificato con subalterno.

Gli uffici (sub 13) risultano accessibili sia da via Giorgio La Pira che dal capannone. Attraverso la scala condominiale si accede al piano interrato suddiviso in alcuni locali dei quali uno utilizzato come taverna.

5) L'abitazione (sub 2) è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con normali punti di utilizzo. Le utenze quali luce e gas e fognatura sono collegate alla rete urbana mentre l'acqua avviene da pozzo interno alla proprietà (risulterà necessario un nuovo allacciamento a rete pubblica con dismissione del pozzo esistente). Il riscaldamento è di tipo a termosifoni con caldaia posta nella lavanderia; la stessa fornisce anche acqua calda sanitaria.

Il capannone (sub 12) risulta dotato di impianto di riscaldamento (non utilizzato). Gli impianti risultano per lo più a vista. L'esecutato ha riferito al perito che nel piazzale esterno è presente un pozzo di approvvigionamento idrico. Come già detto per l'abitazione, tale opera andrà dismessa e l'edificio dovrà essere collegato alla rete urbana.

Per entrambi i piani del sub 13, l'impianto elettrico è sottotraccia con normali punti di utilizzo, l'esecutato ha evidenziato che la porzione di ufficio utilizzato da terzi presenta impianto di riscaldamento condiviso con il capannone ma che lo stesso non è utilizzato e al suo posto è utilizzato un sistema a pompa di calore, mentre la porzione non utilizzata ha solamente il riscaldamento da caldaia (in comune con il capannone).

L'esecutato ha comunicato che la luce delle scale comuni tra appartamento e ufficio è collegata al contatore del capannone.

6) Nel capannone sub 12, è stata rilevata la "presenza di copertura in fibra di amianto. Tale manto, nel capannone risulta coperto da grecata in lamiera all'estradosso, mentre all'intradosso con controsoffittatura; pertanto, non è stato possibile verificare lo stato di

conservazione del manto in fibre di amianto. Per quanto riguardano gli accessori esterni, gli stessi presentano anch'essi copertura in fibra di amianto coperta solamente all'estradosso.

Dall'intradosso è possibile notare che il manto risulta ammalorato e quindi da rimuovere.

Sempre in questi locali sono stoccati materiali quali vernici, ecc. che necessitano di essere smaltiti come rifiuti speciali. Il Custode giudiziario ha provveduto a richiedere dei preventivi per la rimozione del manto ammalorato e smaltimento rifiuti speciali che sono stati depositati in cancelleria mediante apposita istanza. Analizzando i prezziari vigenti e la superficie di amianto da smaltire (circa 230 mq) con sovrastante lamiera grecata, lo

scrivente può considerare un costo a mq di circa 50 €/mq quindi circa 11.500 €." (Si vedano le pagine 16 e 17 della perizia)

Si evidenzia che il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 28 gennaio 2026 ha autorizzato il custode giudiziario allo smaltimento dei rifiuti speciali reperiti all'interno degli immobili. Per maggiori informazioni si invitano gli interessati all'acquisto del lotto a prendere contatto con il custode.

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Tayane Urnau Sabino**, Corso Porta Nuova n. 11, Verona, tel. 0458031082,, email tayane.urnausabino@outlook.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 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 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 "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è **<https://www.spazioaste.it>**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

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 Giovanni Calvelli - N. 37/2025 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 "<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la

vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@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. 37/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Giovanni Calvelli, alle seguenti coordinate: "IT 69 S 03268 11702 052381250500" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

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, 01 luglio 2026

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli