



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Salmaso

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 15/2024 R.G.E. a cui è stata
riunita la procedura esecutiva n. 230/2025 R.G.E.**

*Custode Giudiziario **Avv. Gloria Formenti***

e-mail: **avvgloriaformenti@gmail.com** – Tel. **045/8006684**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Gloria Formenti delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno **19 novembre 2026 alle ore 9:30** (*apertura buste ore 9.15*) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In **Comune di Roncà (VR) – Via Roma n. 77-81/79 e n.83**, piena proprietà di negozio/bar a piano terra e abitazione ai piani superiori con area urbana e fabbricato d'epoca diruto, così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Roncà, Foglio 9

Mappale 253 - sub 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 30 mq, superficie 42 mq, rendita € 142,54 - piano T

Mappale 253 – sub 2 graffato mappale 253 sub 3, cat. A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 193 mq, rendita € 218,72 – piano T-1-2

Catasto Terreni del Comune di Roncà, Foglio 9

Mappale 251, fabbricato diruto, classe U, sup. ha. 0.01.39, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00

Mappale 252, fabbricato rurale, classe U, sup. ha. 0.01.07, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00

Mappale 253, ente urbano, sup. ha. 0.01.17, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 – partita 1

Mappale 254, area urbana, sup. ha. 0.01.56

oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area coperta di sedime e l'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

Prezzo Base d'asta € 106.900,00 (centoseimilanovecentoeuro/00)

Offerta minima € 80.175,00 (ottantamilacentosettantacinqueeuro/00)

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

euro 1.000,00 (milleuro/00)

Come da perizia di stima resa dall'Ing. Nereo Ferrarese di data 07.11.2025, trattasi di fabbricato in via Roma civ. 77-79-81 a Roncà (VR), costituito da un edificio in linea elevato a 2 piani fuori terra, oltre al sottotetto (solo nella parte sud fronte strada) costruito nei primi anni del '900 per la parte sul m.n. 253 e ristrutturato nel 1970 per la parte sul m.n. 252 col vano scala; la parte centrale dell'edificio è collabente e puntellata a piano terra con infiltrazioni a piano 1°. Il civ. n. 83 a nord est è un fabbricato diruto dell'800 con pertinenza e parcheggi del bar/pizzeria e con ingresso del civ. n. 81 a est. L'intero piano terra (con l'ingresso dal vano scala in comune) era adibito a bar/pizzeria con le sale collegate in sequenza su due livelli e con un w.c. e l'intero piano 1° comprende l'abitazione disposta su tre livelli (ingresso a piano terra/rialzato, piano 1° e sottotetto accessorio) con 3 stanze, la cucina il soggiorno e il bagno collegati in sequenza, con stanzone e c.t. collegati dal vano scala con l'ingresso in comune a piano terra e col sottotetto accessibile solo dalla terrazza centrale collabente. La parte centrale dell'edificio richiede l'integrale ristrutturazione con sostituzione di solai e della copertura e l'intero edificio richiede adeguate verifiche funzionali e distributive delle destinazioni d'uso con il relativo adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idro/termo/sanitario. Tutte le finiture interne ed esterne e gli infissi richiedono un adeguato presidio del degrado d'uso.

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.

Conformità catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato che la situazione attuale del catasto terreni - ferma alla mappa d'impianto del 1900 per quanto riguarda il confinamento invariato dei m.n. 251-252-253-254 dell'allora fg. IX della sezione unica del Comune di Roncà - risulta tuttora coerente per quanto riguarda il confinamento e l'identificazione dei beni oggetto di stima, mentre l'inserimento dei fabbricati dovrà essere aggiornato per la parte nord dell'edificio realizzata nel 1973 sull'attuale m.n. 252. Come rilevato dal perito, il catasto fabbricati risulta risalente al 1940, con le planimetrie catastali del negozio a piano terra (parte sud) e l'abitazione ai piani terra (parte nord), 1° e 2° sottotetto allora limitato al m.n. 253, e per quanto riguarda le unità immobiliari urbane pignorate, **dovrà essere interamente aggiornato e integrato anche con l'elaborato planimetrico esteso alle pertinenze.**

L'edificio è **interamente da ristrutturare** anche per quanto riguarda la consistenza e la razionalizzazione della partizione distributiva e la destinazione d'uso e considerata la mancanza di rendita effettiva per effetto dell'ordinanza sindacale di inagibilità dell'edificio, il perito non ha proceduto all'aggiornamento del catasto alla situazione edilizia rilevata e oggetto di stima, onere che spetterà all'aggiudicatario.

Come precisato dal perito nell'elaborato, la descrizione catastale delle unità pignorate, con planimetrie parziali risalenti al 1940 e senza elaborato planimetrico, risultano integralmente da rifare e aggiornabili senza rilevanza amministrativa, all'esito di verosimile congrua ristrutturazione edilizia e funzionale.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia di stima, risulta il reperimento presso il Comune di Roncà sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 33/70 del 27.10.1970 riguardante la sistemazione del fabbricato esistente in via Roma sul m.n. 252, sez. U, fg. IX del Comune di Roncà, visto il parere favorevole della C.E. Comunale - condizionato dal mantenimento o riduzione del volume edificato esistente.

- Certificato di abitabilità n. 33/70 del 05.10.1973, riguardante il restauro di un locale di pubblico esercizio adibito a bar/pizzeria in via Roma a Roncà sul m.n. 252 con licenza di costruzione n. 33/70 del 27.10.1970 richiesto dal subentrato proprietario, con certificato di collaudo del 19.09.1973 riferito alla ricostruzione e ampliamento di un locale di esercizio pubblico elevato a due piani fuori terra.

In ragione del fatto che uno dei comproprietari è deceduto nel 2013 sull'edificio oggetto di stima e in particolare sull'abitazione a piano 1°, risulta la seguente attività:

- In data 03.07.2017 l'AULSS 9 ha comunicato al Sindaco la necessità di eseguire la messa in sicurezza dell'abitazione realizzando un impianto di espulsione dei gas combusti dal fornello, l'innalzamento dei bancali delle finestre, la certificazione d'idoneità statica del pavimento dell'ingresso e della cucina, la certificazione d'idoneità dell'impianto gas ed elettrico e l'eliminazione delle infiltrazioni dal tetto e la presenza di barriere architettoniche nelle scale e nel bagno;
- in data 10.07.2017 con ordinanza n. 25/2017 il Sindaco - preso atto del sopralluogo dell'UTC, delle prescrizioni dell'AULSS 9, della presenza nell'abitazione di una degli altri comproprietari, con amministratore di sostegno, ha ordinato la messa in sicurezza dell'abitazione entro 10 giorni con l'avvio della procedura di controllo e diffida inviata alla Prefettura, all'Amministrazione Provinciale e al Comando di Polizia;
- con PEC del 19.07.2017 l'amministratore di sostegno ha comunicato di aver dato corso alla messa in sicurezza del solaio d'ingresso e cucina da certificare, precisando che la beneficiaria non aveva risorse economiche per provvedere ai lavori da eseguire;
- in data 25.07.2017 il Sindaco ha sollecitato l'Amministratore di Sostegno alla presentazione entro 5 giorni della perizia di idoneità statica;
- in data 27.07.2017 l'Amministratore di Sostegno ha inviato al Sindaco di Roncà la perizia d'idoneità statica del 25.07.2017 riguardante la puntellazione e messa in sicurezza del solaio intermedio dell'abitazione in via Roma n. 81;
- in data 21.09.2017 il Geometra dell'UTC di Roncà ha rilevato l'assenza d'impianto d'espulsione dei gas combusti nella cucina, la presenza di barra in ferro sulle finestre non idonea a garantire la sicurezza dei bancali, la presenza della puntellazione del solaio riferita nella perizia del 27.07.2017, l'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti gas ed elettrico e la presenza di infiltrazioni dalla terrazza di copertura e delle barriere architettoniche;
- in data 18.01.2018 con ordinanza n. 2/2018 il Sindaco - richiamate le precedenti prescrizioni e constatato con sopralluogo del 21.09.2017 la permanenza della maggior parte delle cause di insalubrità riscontrate, ordina la **temporanea inagibilità dell'alloggio fino all'ottemperanza**.

Al sopralluogo, è stata riscontata l'installazione di una caldaia murale AR – THERM da 24 kW a tenuta stagna nel locale centrale termica realizzato sulla scala d'accesso allo stanzone nord.

L'inagibilità temporanea non risulta revocata e le condizioni statiche della parte centrale collabente permangono in evoluzione per **mancata impermeabilizzazione e tenuta della copertura**. Come rilevato dal perito, considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato nel 1970 riguardante la ristrutturazione della parte nord dell'edificio sul m.n. 252, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia sulla partizione interna delle unità oggetto di stima, salvo la richiamata ordinanza sindacale del 2018 per la temporanea inagibilità dell'abitazione fino al ripristino delle condizioni di sicurezza e salubrità igienico sanitaria dell'edificio, tuttora vigente. Si rileva anche l'**assenza di autorizzazioni** per l'installazione del tendone col camino in muratura al piano terra sul fianco sud ovest del bar/pizzeria, in parte su sedime esterno alla proprietà.

Inquadramento urbanistico

Nel rimandare sul punto a quanto indicato nella perizia di stima, si rappresenta che il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del Comune di Roncà è stato approvato con D.G.R.V. n. 1267 del 03/08/2011 e con D.C.C. n. 31 del 28/11/2020 è stata approvata la variante n. 1 del P.A.T.I. limitata al Comune di Roncà e l'attuale variante n. 10 del Piano degli Interventi (P.I.) vigente è stata approvata con D.C.C. n. 30

del 30.11.2023. La zona a nord di via Roma comprendente l'area di pertinenza comune dei beni oggetto di stima (i m.n. 251-252-253-254 del fg. 9 CT) risulta attualmente classificata nel P.I. come **ZTO A/16 – Centro storico e corti rurali (NTO art. 38)** dove sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi consentiti dal relativo grado di protezione degli edifici e sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, direzionale, commerciale e tutte le attività compatibili con il carattere residenziale in genere. L'atlante del Centro storico riporta i seguenti gradi di protezione:

- **parte sud fronte strada: grado di protezione 5 - ristrutturazione parziale di tipo B**

Riguarda gli edifici di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti e in particolare l'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne e dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento con conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti.

- **parte centrale collabente ed edificio diruto (m.n. 251): grado di protezione 6 – ristrutturazione globale**

Riguarda gli edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne come documento di cultura architettonica per mantenere un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano del centro storico senza aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto. Non sono ammesse sostituzioni con materiali diversi di contorni e bancali, sostituzioni di scuri a ventola con tapparelle e sostituzioni di serramenti in legno con altri materiali con obbligo di ripristino degli elementi costruttivi e compositivi originari. L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni costruttive riguardanti l'impiego di intonaci terrosi grigi o gialli, la sporgenza dei manti di copertura non sarà superiore a quella degli edifici limitrofi e dovranno essere in coppi di laterizio uniformi a quelli esistenti nel Centro Storico con divieto di utilizzare tegole cementizie, eternit, ondulado, ecc. Le aperture delle finestre dovranno relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore in conformità alle norme vigenti, con serramenti e infissi esterni in legno trattati con mordente scuro con divieto di utilizzo di alluminio anodizzato tradizionale e di tapparelle. Le opere in ferro, solo in caso di presenza di aggetti esistenti, saranno in ferro battuto di forma semplice e i pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato saranno in pietra posta in opera secondo tradizione e gli stipiti di porte e finestre e i davanzali saranno in pietra veronese o in tufo. I comignoli corrisponderanno alla tradizione locale. Per tutti gli edifici con il presente *grado di protezione* è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili del *grado di protezione 4* pari a m 2,40.

- **parte nord: grado di protezione 10 - adeguamento ambientale di tipo A**

Riguarda l'intervento su edifici privi di caratteristiche storico-ambientali che sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare i tipi insediativi dell'area in cui sono inseriti.

L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di aree urbane edificate in centro storico.

Titolo di provenienza

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.

I beni posti in vendita sono nella proprietà degli esecutati defunti in forza dei seguenti atti:

- **quanto al Mappale 253 - sub 1 / Mappale 253 – sub 2 graffato mappale 253 sub 3 / Mappale 252** per successione trascritta in data 12.09.2006 (R.G. 12 / R.P. 383) con accettazione tacita di eredità trascritta in data 02.04.2024 (R.G. 52446 – R.P. 33174) in precedenza in proprietà del dante causa per successione trascritta in data 17.01.1973 (R.G. 2066 – R.P. 1876);
- **quanto al mappale 251 / mappale 254** per atto di compravendita del Notaio Vanzella del 18.01.1992 (Rep. 67634) trascritto nei RR.II. di Verona in data 13.02.1992 (R.P. 4859 – R.G. 5911);
- **quanto al mappale 252** per decreto di usucapione emesso dal Pretore di Soave il 31.07.1972 trascritto nei RR.II. di Verona in data 15.03.1973 (R.G.6966 – R.P. 5894).

Stato di occupazione

L'immobile risulta **libero da persone ma occupato da mobilio**. La parte centrale dell'edificio è puntellata e l'abitazione al piano superiore inagibile.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario, nonché Professionista Delegato, **Avv. Gloria Formenti – avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684**

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, nonché Professionista Delegato, **Avv. Gloria Formenti – avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684**

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

- Stato dell'immobile

Il perito ha rappresentato che l'immobile il bar/pizzeria si presenta in **condizioni scadenti** per la parte centrale collabente e con il solaio in travi e tavole di legno puntellato senza presidio delle infiltrazioni dalla copertura (in evoluzione) e in condizioni generali mediocri anche per le dotazioni di tutti gli impianti e dei servizi igienici inadeguati, con parametri di areazione, sicurezza antincendio e abbattimento delle barriere architettoniche non rispondenti alle attuali norme di settore. L'abitazione si presenta anch'essa in **condizioni scadenti/pessime per la parte centrale collabente** (zona giorno con un vecchio servizio igienico a piano primo e relativa copertura piana in travi e tavole di legno non impermeabilizzati) e **mediocri** per la restante parte del piano, con le evidenti carenze distributive dei locali integralmente da ristrutturare anche per la parte nord realizzata e collaudata nel 1973 e praticamente senza partizioni interne.

- Situazione impiantistica

Si rimanda integralmente all'elaborato peritale, precisando come il perito abbia rappresentato che l'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario del bar/pizzeria (antibagno e w.c.) e dell'abitazione (cucina e bagno a piano primo) sono stati realizzati con i tipi del progetto degli anni '70 e risultino in condizioni mediocri; l'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas metano **AR – THERM** da 24 kW a tenuta stagna installata nel locale centrale termica realizzato sulla scala d'accesso allo stanzone nord e risulta in parte modificato e integrato a seguito della segnalazione ULSS 9 del 2017 con l'installazione di apparato di aspirazione dei fumi della cucina e con radiatori in ghisa installati nel soggiorno e nelle stanze dell'abitazione.

Tutti gli impianti sono da verificare e da sottoporre a manutenzione per il presidio del degrado d'uso e dell'efficienza funzionale del bar/pizzeria e dell'abitazione.

Il caminetto con canna fumaria esterna realizzato nel tendone installato sul vialetto sterrato nell'angolo sud est del bar/pizzeria non risulta formalmente autorizzato e per gran parte non insiste sul mappale n. 253 di proprietà degli esecutati defunti.

Le coibentazioni sono state realizzate negli anni '70 e pertanto sono da ritenersi solo inerziali, quindi con prestazione energetica globale stimata dal perito in classe minima, migliorabile ed attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 e s.m.i. in caso di intervento di sostituzione degli impianti e miglioria di tutte le

coibentazioni e anche mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e con l'eliminazione o la riduzione dei ponti termici.

- Accessi al bene

Il perito ha rilevato nel proprio elaborato che il bar/pizzeria risulta accessibile direttamente dal marciapiede di via Roma al civ. 79, che è l'ingresso pedonale principale dell'edificio che risulta accessibile dai pedoni anche dal civ. 77 sullo stradello sterrato adiacente a est dell'edificio e attraversando il vano scala dell'edificio anche dal civ. 81 passando dai m.n. 254 (parcheggio) e 251 (area scoperta). L'abitazione è accessibile dai pedoni direttamente dal vano scala al civ. 81 e anche dallo storico ingresso al civ. 77 attraversando il bar/pizzeria. L'ingresso pedonale dell'edificio diruto è numerato col civ. 83, peraltro non utilizzabile date le condizioni d'ingombro dei ruderi, prospettante con pregevole facciata d'epoca sul m.n. 251. L'accesso carraio al parcheggio del bar/pizzeria sul m.n. 254 e anche all'area scoperta del m.n. 251 avviene direttamente dalla via Roma a sud del parcheggio, che risulta l'unico stallo disponibile su quel tratto della strada di scorrimento est/ovest dell'abitato di Roncà.

- Vincoli ed oneri giuridici opponibili

Il perito stimatore ha rappresentato che non esistono vincoli specifici opponibili alla procedura, salvo l'ordinanza del Sindaco n. 2/2018 del 18.01.2018 di temporanea agibilità dell'alloggio fino all'ottemperanza delle prescrizioni per la risoluzione delle cause di insalubrità riscontrate.

- Beni condominiali o pertinenze comuni

Il perito nell'elaborato peritale ha rappresentato che le pertinenze collegate all'edificio con il bar/pizzeria e l'abitazione sui m.n. 252-253 in Via Roma civico 77-79 possono essere costituite dai mappali n. 251 e 254 adiacenti ad ovest, costituiti rispettivamente dall'edificio diruto civico 83 con la relativa area scoperta che costituisce la pertinenza comune anche per l'accesso del civico 81 (vano scala dell'abitazione collegato anche al bar/pizzeria) e dall'area urbana destinata al parcheggio del bar/pizzeria.

- Oneri condominiali

Come rilevato dal perito, il fabbricato ove si colloca l'unità oggetto di vendita **non** risulta un condominio costituito.

*

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 in alternativa vaglia postale), intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 15/2024 – Trib. Verona**), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali)**, presso lo Studio del **Professionista Delegato in Verona – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.

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** secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo email 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 diritto oggetto di vendita viene trasferito da **persone fisiche**. Il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento.

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché con pubblicità dell'estratto dell'annuncio tramite campagna "Social Media Marketing" a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook - Instagram) e sui portali commerciali privati (www.casa.it – www.subito.it – www.bakeca.it – www.idealista.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 il proprio Studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero **045/8006684** o all'indirizzo mail **avvgloriaformenti@gmail.com**.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Aste Giudiziarie Inlinea il cui portale è <http://www.astegiudiziarie.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0586/20141.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili di acquisto (**in bollo per € 16,00**) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.

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

- il nome, previa identificazione con documento di identità, 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 irrevocabile 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;**
- che l'offerta è irrevocabile;

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- cauzione per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 15/2024 – Trib. Verona**). Si chiede gentilmente di inserire nella busta anche una fotocopia dell'assegno circolare.
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

- La cauzione per un importo non inferiore al **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o vaglia postale) non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 15/2024 – Trib. Verona**). 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", previa registrazione alla piattaforma. 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@giustiziacerit.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. imm. 15/2024 – Trib. Verona**", alle seguenti coordinate: **IT46 Q051 1611 7030 0000 0004 371** indicando come causale "**Cauzione asta R.G.E. 15/2024**"

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili 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 da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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, Il 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 Professionista Delegato alla Vendita.

Verona, 02.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gloria Formenti