



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 10/2026 R.E.

*Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel 0459813484 mail
visiteimmobili@ivgverona.it*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Francesco Sarullo, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 81/2026) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 26 novembre 2026 alle ore 14.30

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

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In **Comune di Bosco Chiesanuova (VR)**, via Località Campo Levà di Sotto, in contesto a prevalente destinazione turistico-residenziale e in complesso edilizio realizzato indicativamente intorno agli anni Settanta, composto da tre fabbricati di analoga tipologia costruttiva e fattura, piena proprietà di **appartamento** al piano primo sottostrada e di **autorimessa**.

Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Fg. 4:

– m.n. 117 sub 30 - Località Campolevè - p. S1 - cat. A/3 - cl. 2 - 3 vani - sup. cat. tot. 69 mq - R.C. Euro 193,67

– m. n. 117 sub. 22 - Località Campolevè - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 10 mq - sup. cat. tot. 10 mq - R.C. Euro 30,47

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato (sub. 31, sub. 32 e sub. 33 B.C.N.C.)

al valore d'asta di euro 45.000,00 (quarantacinquemila,00)

offerta minima euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta,00)

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

euro 1.000,00 (mille,00)

Si evidenzia che, in adiacenza all'unità abitativa, è presente un vano catastalmente identificato come cantina, il quale, alla data del sopralluogo, non risultava utilizzato quale deposito pertinenziale esclusivo, ma vi si trovavano collocati i contatori dell'acqua a servizio delle diverse unità immobiliari del complesso condominiale, con conseguente necessità di mantenerne l'accessibilità per eventuali interventi di lettura, manutenzione o riparazione. Come rilevato in sede di sopralluogo, il vano risulta pertanto destinato, di fatto, a locale contatori.

Situazione catastale

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

- l'indirizzo indicato in visura catastale risulta essere Località Campo Levà, mentre la corretta denominazione risulta essere Località Campolevè di Sotto;
- con riferimento al subalterno 30, identificato catastalmente quale unità abitativa, sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. In particolare, dalla planimetria catastale attualmente depositata il bene risulta configurato come monolocale dotato di antibagno e bagno. In sede di sopralluogo è invece emersa una diversa distribuzione interna, essendo stato realizzato un locale soggiorno con angolo cottura, nonché due camere da letto e un bagno privo di antibagno. Sono state inoltre riscontrate modifiche ai prospetti, consistenti nel tamponamento di una finestra sul prospetto sud-est e nella modifica della forometria sul prospetto nord-est, dove, in luogo di un'originaria apertura di maggiori dimensioni, risultano realizzate due finestre di più ridotte dimensioni, poste a servizio delle due camere da letto. Si rileva altresì che l'unità, nello stato attuale, non risulta conforme sotto il profilo igienicosanitario, in quanto dovrà essere realizzato un disimpegno d'ingresso a servizio del bagno, essendo stato eliminato l'originario antibagno. Alla luce di quanto sopra, l'attuale stato dei luoghi non risulta conforme alla rappresentazione catastale vigente;
- l'aggiornamento catastale dovrà essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistico edilizia delle opere difformi, mediante presentazione di SCIA in sanatoria con contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica;
- all'esito favorevole di tale procedimento e una volta perfezionata la regolarizzazione edilizia, sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di apposita pratica DOCFA;
- alla luce dell'attuale disciplina catastale, non risulta più possibile mantenere rappresentata all'interno della medesima planimetria dell'abitazione la porzione identificata come cantina. Si renderà pertanto necessario procedere alla soppressione dell'attuale sub. 30 e alla conseguente ridefinizione dei subalterni, mediante individuazione autonoma della porzione abitativa e della porzione cantina;
- la cantina risulta aperta e non utilizzata come deposito pertinenziale esclusivo, in quanto al suo interno sono collocati i contatori dell'acqua a servizio delle diverse unità abitative del complesso; la porta del locale risulta infatti identificata come locale contatori e mantenuta accessibile per le necessità connesse alla gestione dell'impianto idrico condominiale;

Situazione urbanistico edilizia

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

- i beni oggetto di esecuzione risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche di seguito riportati: Carta della Trasformabilità del P.A.T.I. della VARIANTE AL P.A.T.I. (in regime di salvaguardia), ad AREE NUCLEO (CORE AREA), così definite dall'art. 40 - 41 delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.. Per quanto riguarda l'8° Piano degli Interventi, il bene è destinato a Territorio Agricolo - Zone "E", così definito dall'art. 36 delle Norme Tecniche Operative. Inoltre, i beni oggetto di perizia sono soggetti ai seguenti vincoli: - Vincolo Paesaggistico "Aree di notevole interesse pubblico" (D.lgs 42/2004 art.136) di cui all'art.16 delle N.T.O. - Vincolo Sismico - Zona "3" (O.P.C.M. 3519/2006) di cui all'art.14 delle N.T.O. e succ. aggiornamenti normativi; - Vincolo Idrogeologico-Forestale (R.D. 30-12-1923 n.3267) di cui all'art.13 delle N.T.O. - Parco Naturale Regionale (L.R. 12/1992) di cui all'art.27 delle N.T.O.;
- a seguito della richiesta, al Comune di Bosco Chiesanuova, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di costruzione n. 123/1974 del 02 settembre 1976;
- Concessione edilizia n. 50/1978 del 11 dicembre 1979 per variante alla licenza di costruzione n. 123/1974;
- Permesso di abitabilità n. 123/1974 e n. 50/1978 per variante;
- Concessione edilizia n. 119/1982 in variante alla concessione n. 50/1978;

- Concessione edilizia in sanatoria- Condono n. 136 del 03 agosto 2001;
- a seguito della concessione in sanatoria relativa al condono edilizio n. 136 del 03/08/2001, non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità riferito al bene oggetto della presente procedura, come confermato dall'ufficio tecnico del Comune di Bosco Chiesanuova;
- analogamente a quanto già evidenziato con riferimento alla situazione catastale, anche sotto il profilo edilizio-urbanistico sono state riscontrate difformità tra lo stato legittimato dell'immobile e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo eseguito in data 17 marzo 2026. In particolare, sulla base della documentazione reperita, l'unità immobiliare risultava originariamente configurata come monolocale con annessi bagno e antibagno. In sede di sopralluogo è invece emersa una diversa distribuzione interna, essendo stato realizzato un locale open space d'ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura a vista, oltre a due camere singole ricavate sul fronte dell'unità. È stata inoltre rilevata l'eliminazione dell'originario antibagno, con conseguente accesso diretto al bagno dalla zona giorno. Alla luce della vigente normativa igienico-sanitaria, si rende pertanto necessario realizzare un disimpegno d'ingresso, mediante formazione di idonea tramezzatura leggera, così da garantire un filtro tra il servizio igienico e la zona giorno, con accesso al bagno conforme ai requisiti richiesti. Si rileva inoltre che le aperture nette interne delle porte risultano pari a circa cm 70 e dovranno pertanto essere adeguate alla normativa vigente. Sono state inoltre accertate difformità prospettiche, consistenti nel tamponamento di una finestra e nella realizzazione di due finestre di minori dimensioni a servizio delle camere, in luogo dell'originaria apertura di maggiori dimensioni estesa per gran parte del fronte del monolocale;
- con riferimento alle porzioni destinate a cantina, si rileva che nella pratica di condono edilizio esse non risultano graficamente individuate nel dettaglio, essendo riportata nella relativa tavola esclusivamente una generica indicazione di "zona cantine", priva di suddivisione interna delle singole unità. Nelle precedenti concessioni edilizie, invece, tale porzione risulta rappresentata con differente articolazione grafica. Tali opere, nel loro complesso, configurano una situazione di difformità edilizia rispetto allo stato assentito, la cui regolarizzazione dovrà avvenire secondo mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, subordinatamente alle verifiche e ai pareri degli enti competenti;
- a seguito di verifica effettuata presso il competente Ufficio comunale, è emerso che le difformità rilevate potranno essere oggetto di regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria, da corredarsi con accertamento di compatibilità paesaggistica. È stato inoltre riferito che, ai fini della definizione della pratica, dovrà essere acquisito anche il nulla osta del Parco della Lessinia, nonché il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto l'intervento ricade in ambito sottoposto a tutela. Preliminarmente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, dovrà altresì essere acquisita autorizzazione condominiale in ordine alle modifiche apportate alle forometrie esterne e alla chiusura di una finestra. In difetto di tale autorizzazione, non sarà possibile procedere alla sanatoria delle opere eseguite e si renderà necessario il ripristino dello stato originario, mediante riapertura della finestra all'interno della camera di maggiori dimensioni e ripristino della configurazione originaria delle aperture sul prospetto interessato. Solo a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione condominiale e della successiva presentazione della SCIA in sanatoria corredata dalla documentazione paesaggistica, la pratica potrà essere istruita dagli enti competenti e sottoposta alle valutazioni dell'ufficio tecnico comunale e dell'autorità preposta alla tutela paesaggistica;
- l'analisi documentale svolta è stata effettuata esclusivamente sulla base della documentazione messa a disposizione dalla Pubblica Amministrazione a seguito di formale richiesta di accesso agli atti. I documenti vengono infatti reperiti dall'Ufficio Tecnico competente e consegnati al perito, senza che quest'ultimo possa accedere direttamente all'archivio comunale; conseguentemente, non è possibile escludere l'eventuale esistenza di ulteriore documentazione non reperita o non trasmessa;
- con specifico riferimento al subalterno 30, la pratica edilizia in sanatoria, da presentarsi con contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica, sarà sottoposta alla valutazione dei competenti uffici tecnici, che dovranno esprimere apposito parere. Ne consegue che l'esito definitivo

della regolarizzazione potrà essere accertato solo all'esito del procedimento e del rilascio della relativa sanatoria;

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

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

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

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti all'attuale intestataria in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara in data 06/05/2005 rep. 87209 racc. 5737, trascritto in data 13/05/2005 ai nn. 19557 R.G. e 12500 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti non risultano formalità che non verranno cancellate.

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

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti il bene risulta libero da persone ma con arredi per cui è stato già pronunciato ordine di liberazione.

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 Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona, Via Chioda 123/A, tel. 0459813484, e-mail visiteimmobili@ivgverona.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

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Dalla documentazione in atti risulta che:

- l'accesso principale pedonale all'unità abitativa avviene dall'androne condominiale, dal quale, mediante un breve tratto di scala, si raggiunge il piano S1 ove è collocato l'immobile. Va tuttavia evidenziato che, per effetto dell'andamento altimetrico del terreno, i prospetti dell'abitazione rivolti verso est e verso sud si presentano, di fatto, con caratteristiche assimilabili a quelle di un piano terra, in quanto il versante posto sul lato est si colloca ad una quota inferiore rispetto al punto di ingresso condominiale e al relativo androne di accesso. Pertanto, l'accesso pedonale all'unità abitativa può quindi avvenire sia direttamente dall'androne condominiale, sia mediante porta di collegamento posta all'interno dell'area destinata ai posti auto, in quanto il piano primo sottostrada risulta accessibile

anche tramite rampa carrabile posta sul lato sinistro dell'atrio condominiale, la quale conduce alla zona ove sono collocati i posti auto coperti;

- lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel complesso scarso sotto il profilo manutentivo. In particolare, si rilevano evidenti fenomeni di umidità da risalita, riscontrabili soprattutto in prossimità dell'angolo cottura, verosimilmente riconducibili al fatto che l'unità si trova ad una quota posta in diretto contatto con il terreno. All'interno della prima camera posta sul lato destro è inoltre presente una lesione, presumibilmente riconducibile ad assestamenti della struttura o delle partizioni murarie;
- gli impianti presenti nell'unità risultano datati e necessitano di adeguata verifica e presumibile intervento di messa a norma ai fini della conformità alle disposizioni attualmente vigenti;
- l'unità è dotata di impianti autonomi;
- in sede di sopralluogo è stata inoltre riscontrata la presenza di bombole collocate all'interno dell'unità immobiliare per il funzionamento dell'impianto a gas, circostanza che evidenzia ulteriori criticità sotto il profilo impiantistico e della sicurezza;
- nella zona giorno è inoltre presente un camino angolare;
- non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) e le certificazioni degli impianti;
- dalla documentazione condominiale acquisita risulta che l'immobile fa parte del Condominio "Stella Azzurra - Genziana - Rosa delle Nevi", sito in loc. Campolevè / Malga San Giorgio, 37021 Bosco Chiesanuova (VR). Quanto alla posizione contabile dell'esecutata, dal rendiconto consuntivo 2024/2025 emerge, per l'unità un saldo finale negativo pari ad Euro 4.926,69, a fronte di totali spese addebitate per Euro 1.081,15 nell'esercizio considerato. La quota riferibile all'ultimo esercizio consuntivato 2024/2025 risulta pertanto pari ad Euro 1.081,15, mentre il residuo importo di Euro 3.845,54 costituisce debito pregresso anteriore a tale esercizio;
- con riferimento alle spese annue di gestione condominiale, dal bilancio preventivo 2026 risulta per l'unità un importo complessivo richiesto pari ad Euro 5.732,15, ripartito in due rate di Euro 5.329,42 ed Euro 402,73. Dal raffronto con il saldo passivo sopra indicato, si desume che la quota di gestione corrente riferibile all'esercizio 2026 sia pari ad Euro 805,46, mentre la restante parte dell'importo complessivamente richiesto risulta imputabile, per Euro 1.081,15, alle spese maturate nell'esercizio 2024/2025 e, per la quota residua, a importi debitori pregressi anteriori.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un

termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. la gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

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

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

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

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

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, 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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ABILIO S.P.A. il cui portale è <http://www.venditegiudiziarieitalia.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 05461915197- e-mail: info@abilio.com

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Francesco Sarullo n. 10/2026 R.E.**)

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

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

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

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

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ES. IMM. 10/2026 R.E.** alle seguenti coordinate **IT81L0880711701000000897340** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 17 settembre 2026

Il professionista delegato

Dott. Francesco Sarullo