TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice dott. Francesco Fontana

PROCEDIMENTO N. 6536/2024 R.G.

Custode giudiziario: avv. Lorenzo Dalla Rosa

Tel.: 045 8009450 – E-mail: avv.dallarosa@fastwebnet.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

I sottoscritti avv.ti Paolo Cagliari e Giorgia Lapolla, delegati *ex* art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Verona, dott. Attilio Burti (ora dott. Francesco Fontana),

AVVISANO CHE

il giorno 28 gennaio 2027, alle ore 11:20 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 10:00), presso Eden-Working Centro Uffici Verona, 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 1 (UNO)

In Comune di Nogara (VR), intera piena proprietà di unità abitativa posta al piano terra di fabbricato bifamiliare sito in Via Tregnon n. 18, costituita da ingresso, portico, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, un ripostiglio.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:
Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR)

- foglio 36, particella 81, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 127 mq, escluse aree scoperte 117 mq, rendita Euro 451,90.

L'immobile viene posto in vendita con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.
L'immobile insiste su area scoperta comune identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR) al foglio 36, particella 81, sub. 4, bene comune non censibile, che non è oggetto della presente vendita.

Al valore d'asta di: Euro 39.800,00 (trentanovemilaottocento virgola zerozero)

Offerta minima: Euro 29.850,00 (ventinovemilaottocentocinquanta virgola zerozero)

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

Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero)

Situazione catastale

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Andrea Rebecchi), nella perizia depositata in atti, ha

rilevato che:

- i dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli degli attuali intestatari;
- lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale;
- dalle visure catastali risulta che l'immobile è indicato al numero civico 7, mentre, di fatto, è identificato con il numero civico 18.

Situazione urbanistico-edilizia

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Andrea Rebecchi), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche e delle verifiche condotte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 156 del 2 gennaio 1982, Prot. n. 6876;
- Concessione Edilizia n. 3989/01C del 29 dicembre 2001, Prot. n. 6016;
- P.D.C. n. 4614/07 del 27 luglio 2008 (ultimo stato autorizzato);
- D.I.A. n. 84/2008 del 3 settembre 2008;
- D.I.A. n. 33/2010 del 13 maggio 2010.

Dalla perizia depositata in atti risulta, altresì, che:

- l'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale;
- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato;
- non è stata rilasciata l'agibilità riferita all'ultimo stato autorizzato, sicché l'aggiudicatario dovrà provvedere al deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva.

Costi indicativi per la regolarizzazione (comprensivi di sanzioni e spese tecniche): Euro 4.000,00.

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

Titolo di provenienza

L'immobile risulta pervenuto agli attuali comproprietari/condividenti:

(i) quanto alla quota indivisa di 1/3 del diritto di piena proprietà, in forza di successione *mortis causa*, in relazione alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 26 gennaio 2024 al n. 2308 Reg gen. e al n. 3086 Reg. part.;

(ii) quanto alla quota indivisa di 1/3 del diritto di piena proprietà, in forza di vendita di quota stipulata per atto a rogito notaio Pierluigi Di Maria n. 12521 Rep. e n. 2354 Racc. del 23 febbraio 2006, trascritto il 3 marzo 2006 al n. 9630 Reg. gen. e al n. 5918 Reg. part.;

(iii) quanto alla quota indivisa di 1/3 del diritto di piena proprietà, in forza di vendita di quota stipulata per atto a rogito notaio Giovanna Iorini n. 9844 Rep. e n. 5027 Racc. del 18 luglio 2008, trascritto il 30 luglio 2008 al n. 32287 Reg. gen. e al n. 20256 Reg. part.

Si segnala che, sulla base degli accertamenti svolti, con riferimento alla vendita di quota descritta *sub* (iii) sono ravvisabili gli estremi, da un lato, per l'esercizio del retratto successorio ai sensi dell'art. 732 c.c. e, dall'altro lato, per eccepire la prescrizione del diritto

ove fatto valere dal coerede.

Formalità e gravami gravanti sull'immobile che non verranno cancellati

Sull'immobile gravano le seguenti formalità e i seguenti gravami, che non verranno cancellati con il decreto di trasferimento:

- convenzione edilizia stipulata per atto a rogito notaio Domenico Fauci n. 10075 Rep. e n. 413 Racc. del 22 dicembre 1981 e trascritta il 12 gennaio 1982 al n. 774 Reg. gen. e al n. 606 Reg. part.;
- costituzione di fondo patrimoniale stipulata per atto a rogito notaio Riccardo Bidello n. 2667 Rep. e n. 1302 Racc. del 26 ottobre 2022 e trascritta il 9 novembre 2022 al n. 47551 Reg. gen. e al n. 34441 Reg. part. (a margine della cui trascrizione risultano annotate: in data 28 aprile 2023, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale al n. 16894 Reg. gen. e al n. 1949 Reg. part.; in data 24 novembre 2023, inefficacia relativa e parziale al n. 48187 Reg. gen. e al n. 5177 Reg. part.; in data 4 dicembre 2025, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale al n. 50552 Reg. gen. e al n. 4699 Reg. part.; in data 4 dicembre 2025, inefficacia relativa e parziale al n. 50553 Reg. gen. e al n. 4700 Reg. part.);
- domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta il 14 marzo 2023 al n. 9783 Reg. gen. e al n. 7137 Reg. part.;
- domanda giudiziale (divisione giudiziale) trascritta il 19 febbraio 2025 al n. 5991 Reg. gen. e al n. 4251 Reg. part.;
- domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta il 21 luglio 2025 al n. 29959 Reg. gen. e al n. 21982 Reg. part.

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

L'immobile risulta occupato dagli attuali comproprietari ivi residenti.

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 dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Lorenzo Dalla Rosa, con studio in Verona, Lungadige Capuleti n. 1/a (tel.: 045 8009450 – *E-mail*: avv.dallarosa@fastwebnet.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 fare pervenire al custode giudiziario non oltre 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato in assenza di titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espressa esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Dalla perizia di stima e dalla documentazione in atti risulta che:

- non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti sottotraccia;
- gli impianti elettrici dovranno essere verificati in base al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37;
- l'accesso dalla via pubblica al fabbricato in cui è ricompreso il Lotto 1 (uno) avviene attraverso l'area scoperta (bene comune non censibile) identificata al foglio 36, particella 81, sub. 4, che non è oggetto della presente vendita;
- in considerazione di ciò, con provvedimento del 29 agosto 2025, il giudice ha disposto la decurtazione del prezzo base del Lotto 1 (uno) già fissato nell'ordinanza di vendita nella misura di Euro 1.000,00, in ragione del fatto che l'aggiudicatario dovrà procurarsi, a propria cura e spese, un titolo che lo abiliti alla fruizione del predetto bene comune non censibile per potere accedere all'immobile;
- sull'area scoperta (bene comune non censibile) identificata al foglio 36, particella 81, sub. 4, che non è oggetto della presente vendita, insiste un piccolo fabbricato a uso deposito-autorimessa, della superficie di 22 mq e con volume pari a 61 mc, che si tratta di volumetria edificata in eccedenza e non sanabile e che il manufatto dovrà essere demolito.

LOTTO 2 (DUE)

In Comune di Nogara (VR), intera piena proprietà di unità abitativa posta al piano primo di fabbricato bifamiliare sito in Via Tregnon n. 20, costituita da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, ampia terrazza rivolta a sud.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:
Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR)
- foglio 36, particella 81, sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita Euro 419,62.

L'immobile viene posto in vendita con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.
L'immobile insiste su area scoperta comune identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR) al foglio 36, particella 81, sub. 4, bene comune non censibile, che non è oggetto della presente vendita.

Al valore d'asta di: Euro 24.640,00 (ventiquattromilaseicentoquaranta virgola zerozero)

Offerta minima: 18.480,00 (diciottomilaquattrocentoottanta virgola zerozero)

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

Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero)

Situazione catastale

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Andrea Rebecchi), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che:

- i dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli degli attuali intestatari;
- lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale;
- dalle visure catastali risulta che l'immobile è indicato al numero civico SNC, mentre, di fatto, è identificato con il numero civico 20.

Situazione urbanistico-edilizia

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Andrea Rebecchi), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche e delle verifiche condotte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 156 del 2 gennaio 1982, Prot. n. 6876;
- Concessione Edilizia n. 3989/01C del 29 dicembre 2001, Prot. n. 6016;
- D.I.A. n. 84/2008 del 3 settembre 2008;
- D.I.A. n. 33/2010 del 13 maggio 2010.

Dalla perizia depositata in atti risulta, altresì, che:

- l'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale;
- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato;
- in riferimento alla Concessione Edilizia n. 3989/01C rilasciata il 29 dicembre 2001, è stata presentata domanda di agibilità in data 15 novembre 2005, Prot. n. 15910, che è stata assentita per silenzio assenso in base all'art. 25 d.P.R. 380/2001.

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

Titolo di provenienza

L'immobile risulta pervenuto agli attuali comproprietari/condividenti:

(i) quanto alla quota indivisa di 1/3 del diritto di piena proprietà, in forza di successione *mortis causa*, in relazione alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 26 gennaio 2024 al n. 2308 Reg gen. e al n. 3086 Reg. part.;

(ii) quanto alla quota indivisa di 1/3 del diritto di piena proprietà, in forza di vendita di quota stipulata per atto a rogito notaio Pierluigi Di Maria n. 12521 Rep. e n. 2354 Racc. del 23 febbraio 2006, trascritto il 3 marzo 2006 al n. 9630 Reg. gen. e al n. 5918 Reg. part.;

(iii) quanto alla quota indivisa di 1/3 del diritto di nuda proprietà, con riserva di usufrutto generale vitalizio in capo alla parte alienante, in forza di vendita di quota stipulata per atto a rogito notaio Giovanna Iorini n. 9844 Rep. e n. 5027 Racc. del 18 luglio 2008, trascritto il 30 luglio 2008 al n. 32287 Reg. gen. e al n. 20256 Reg. part.

Si segnala che, sulla base degli accertamenti svolti, con riferimento alla vendita di quota descritta *sub* (iii) sono ravvisabili gli estremi, da un lato, per l'esercizio del retratto successorio ai sensi dell'art. 732 c.c. e, dall'altro lato, per eccepire la prescrizione del diritto ove fatto valere dal coerede.

Formalità e gravami gravanti sull'immobile che non verranno cancellati

Sull'immobile gravano le seguenti formalità e i seguenti gravami, che non verranno cancellati con il decreto di trasferimento:

- convenzione edilizia stipulata per atto a rogito notaio Domenico Fauci n. 10075 Rep. e n. 413 Racc. del 22 dicembre 1981 e trascritta il 12 gennaio 1982 al n. 774 Reg. gen. e al n. 606 Reg.

part.;

- costituzione di fondo patrimoniale stipulata per atto a rogito Riccardo Bidello n. 2667 Rep. e n. 1302 Racc. del 26 ottobre 2022 e trascritta il 9 novembre 2022 al n. 47551 Reg. gen. e al n. 34441 Reg. part. (a margine della cui trascrizione risultano annotate: in data 28 aprile 2023, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale al n. 16894 Reg. gen. e al n. 1949 Reg. part.; in data 24 novembre 2023, inefficacia relativa e parziale al n. 48187 Reg. gen. e al n. 5177 Reg. part.; in data 4 dicembre 2025, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale al n. 50552 Reg. gen. e al n. 4699 Reg. part.; in data 4 dicembre 2025, inefficacia relativa e parziale al n. 50553 Reg. gen. e al n. 4700 Reg. part.);
- domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta il 14 marzo 2023 al n. 9783 Reg. gen. e al n. 7137 Reg. part.;
- domanda giudiziale (divisione giudiziale) trascritta il 19 febbraio 2025 al n. 5991 Reg. gen. e al n. 4251 Reg. part.;
- domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta il 21 luglio 2025 al n. 29959 Reg. gen. e al n. 21982 Reg. part.

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

L'immobile risulta occupato dall'attuale usufruttuario (di anni 71), il quale, sulla base degli accertamenti condotti, risulta altresì titolare di diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c.

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 dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Lorenzo Dalla Rosa, con studio in Verona, Lungadige Capuleti n. 1/a (tel.: 045 8009450 – *E-mail*: avv.dallarosa@fastwebnet.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 fare pervenire al custode giudiziario non oltre 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato in assenza di titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espressa esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Dalla perizia di stima e dalla documentazione in atti risulta che:

- non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti sottotraccia;
- gli impianti elettrici dovranno essere verificati in base al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37;
- l'accesso dalla via pubblica al fabbricato in cui è ricompreso il Lotto 2 (due) avviene attraverso

l'area scoperta (bene comune non censibile) identificata al foglio 36, particella 81, sub. 4, che non è oggetto della presente vendita;

- **l'immobile costituente il Lotto 2 (due) è gravato da diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c. in favore dell'attuale occupante (di anni 71), opponibile all'aggiudicatario**;
- in considerazione di quanto sopra, con provvedimento del 29 agosto 2025, il giudice ha disposto la rideterminazione in Euro 33.840,00 del prezzo base del Lotto 2 (due) già fissato nell'ordinanza di vendita e la sua ulteriore decurtazione nella misura di Euro 1.000,00, in ragione del fatto che l'aggiudicatario dovrà procurarsi, a propria cura e spese, un titolo che lo abiliti alla fruizione del predetto bene comune non censibile per potere accedere all'immobile;
- sull'area scoperta (bene comune non censibile) identificata al foglio 36, particella 81, sub. 4, che non è oggetto della presente vendita, insiste un piccolo fabbricato a uso deposito-autorimessa, della superficie di 22 mq e con volume pari a 61 mc, che si tratta di volumetria edificata in eccedenza e non sanabile e che il manufatto dovrà essere demolito.

Nel giorno fissato si procederà, ai sensi degli artt. 571, 572 e 573 c.p.c., alla presenza dei soli offerenti e delle parti del procedimento 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.

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 e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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, per 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 perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia di stima 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'I.V.A.;

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 indicato 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 (dieci) 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 a offrire e a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto all'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 (redatta 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 (cosiddetta offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota. 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 professionista 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 professionista 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

Gli immobili vengono venduti liberi 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 professionista 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 al professionista delegato con l'indicazione del numero del procedimento, entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo studio del professionista delegato sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13. In caso di inadempimento nel versamento delle somme sopra indicate, 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 a 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, delle imposte e dei compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dai professionisti delegati e dovrà essere versato nel medesimo termine e con le modalità indicate dai professionisti delegati.

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

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere ai professionisti delegati, 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 dai professionisti delegati 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

Fermo restando l'onere per l'offerente/aggiudicatario di verificare il regime fiscale applicabile alla vendita, si segnala che, sulla base dei dati e delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento verrà assoggettato a 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, comma 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 (quindici) giorni dall'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 (cinquanta) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte *ex* artt. 571 e 572 c.p.c., mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile agli indirizzi https://pvp.giustizia.it, https://venditepubbliche.giustizia.it e https://portalevenditepubbilche.giustizia.it e almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte *ex* artt. 571 e 572 c.p.c. sul sito www.asteannunci.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti al giudice, da quest'ultimo o dal cancelliere, sono effettuate dai professionisti delegati presso lo studio sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13, con la precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al n. 045 8343204, o inviando una *e-mail* agli indirizzi paolo.cagliari@cfcavvocati.it e giorgialapolla@legalivr.it.

Gestore della vendita telematica

Il gestore dell'asta telematica è Notartel S.p.a. – S.B., il cui portale è https://www.notartel.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel.: 06 36769300; *e-mail*: gestorenotartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13.

L'offerta dev'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'art. 591-*bis* c.p.c.;
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome del procedimento, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, dev'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, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio speciale eletto *ex* art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), lo stato civile, un recapito telefonico;
- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica o ente, la denominazione/ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il

cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e un 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 al quale pende il procedimento, l'anno e il numero di ruolo del procedimento;
- 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 del procedimento (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 versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica (cartacea)

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) di **importo pari almeno al 20% del prezzo offerto** (in virtù di quanto disposto con provvedimenti del 2 settembre 2026 e del 28 settembre 2026) e intestato al professionista delegato, con l'indicazione del procedimento ("*AVV. PAOLO CAGLIARI – PROC. N. 6536/2024 R.G. TRIB. VERONA*");
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- 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 (novanta) 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 (cartacea)

La cauzione, per un **importo non inferiore al 20% del prezzo offerto** (in virtù di quanto disposto con provvedimenti del 2 settembre 2026 e del 28 settembre 2026), dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero del procedimento ("*AVV. PAOLO CAGLIARI – PROC. N. 6536/2024 R.G. 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 https://www.fallcoaste.it, utilizzando l'apposito comando "*Fai un'offerta*". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 (centottanta) minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo. Il professionista delegato è autorizzato, 120 (centoventi) minuti prima l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata.

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 dev'essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito del gestore dell'asta telematica, unitamente alla ricevuta in formato "*xml*" attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del d.P.R. 47/2000).

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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 di 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 di posta elettronica certificata 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

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita iva (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata), lo stato civile, un 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 il procedimento;
- l'anno e il numero di ruolo del procedimento;
- 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 del procedimento (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 versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'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 cosiddetto codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 (trenta) caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo 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 avere preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge, nonché copia 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 (novanta) 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 effettuato in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione, per un **importo non inferiore al 20% del prezzo offerto** (in virtù di quanto disposto con provvedimenti del 2 settembre 2026 e del 28 settembre 2026), dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Procedimento n. 6536/2024 R.G. Trib. di Verona*", alle seguenti coordinate: IT68A0538711706000049595944, indicando come causale "*Cauzione Lotto n. ...*" (sostituendo "..." con il numero del lotto per il quale viene presentata l'offerta).

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita 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 al procedimento almeno 180 (centottanta) 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 di posta elettronica certificata 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 a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Non è ammesso a offrire il coniuge del debitore esecutato, qualora il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi a 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, comma 2, 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.

SI INFORMANO

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

Verona, 25 novembre 2026.

I professionisti delegati

avv. Paolo Cagliari

avv. Giorgia Lapolla