



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 245/2025 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Silvia Cavalieri Tel.: 0458301841 mail:
silvia.cavalieri@studiocavalieri.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 18 novembre 2026 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Verona**, Via San Leonardo n. 5, al piano terra di una villa in stile "Liberty", **piena proprietà di appartamento** (già struttura turistico-ricettiva) **con due aree cortive e uno spiazzo parcabile di pertinenza esclusiva.**

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 120:

mapp. 51 sub 31, Via San Leonardo n. 5, z.c. 2, P. T, cat. A/2 - cl. 7 - vani 6,5 sup.cat. mq. 169 - R.C. Euro 1.678,48

mapp. 51 sub 20, Via San Leonardo n. 5, P. T, area urbana - mq. 27

mapp. 51 sub 27, Via San Leonardo n. 5, P. T, area urbana - mq. 46

mapp. 51 sub 18, Via San Leonardo n. 5, P. T, area urbana - mq. 68

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

al valore d'asta di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila)

offerta minima Euro 337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquecento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia agli atti, redatta il 13 marzo 2026 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risulta che:

- L'inserimento in mappa della villa è geometricamente corretto.
- La scansione delle sagome delimitanti i vari subalterni risulta anch'essa conforme a quanto empiricamente rilevabile.
- La descrizione catastale dei beni - con caratura censuaria attestata nel 2021/24 -

risulta perlopiù conforme allo stato di fatto sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione interna.

- Premesso che la geometria dei muri sul portale d'ingresso e le svasature delle finestre sono erroneamente illustrate, le principali difformità sono così state elencate alle pagine 9 e 10 della perizia e sono:

- 1) manca totalmente la rappresentazione dei due sottoscala;
- 2) la "cucina" è in realtà una camera da letto;
- 3) nel corridoio, subito dopo il vestibolo d'ingresso principale, c'è una spalla architettonica assente in planimetria;
- 4) l'altezza della camera, non controsoffittata, è pari a poco più di tre metri;
- 5) il muro di spina tra il bagno e il disimpegno non mostra alcun restringimento di spessore; 6) né lo stesso muro è disallineato in corrispondenza della baionetta tra gli altri due bagni;
- 7) il divisorio tra l'ingresso secondario e la seconda camera singola è disegnato di spessore eccessivo;
- 8) mancano i pannelli in cartongesso di - relativamente recente - separazione del sub 31 dall'attiguo sub 30, non pignorato.

Le difformità riscontrate si possono inquadrare secondo quanto illustrato dalla circolare AdT n. 2/2010, punto 3, lett. e), terzo comma, per cui essere ritenute allo stato di fatto irrilevanti. Tuttavia, dopo i necessari lavori di adeguamento come denunciati con le CILA del 2024, occorrerà sostenere spese tecniche pari a € 1.500,00 per i soli aspetti catastali, con particolare riguardo

all'aggiornamento censuario post operam (Docfa) del sub 31.

- L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 04/11/2024 individua n. 2 beni non censibili comuni alla proprietà mini-condominiale: il sub 9 (ingresso comune) e il sub 21 (camminamento comune). Malgrado l'elenco subalterni specifici afferenze in ambo i casi estranee al sub 31, è più ragionevole e aderente alla realtà d'uso assumere che le comproprietà riguardino tutti i subalterni esclusivi.

Sicché all'appartamento ai due giardini e al posto auto compete senz'altro la cura dei bcnc, senza che sussista alcuna tabella - meno che mai avente rango notarile - a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica.

Alle pagine 19 e 20 della perizia, in merito alla situazione catastale dell'immobile il perito evidenzia inoltre che:

"Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i quattro cespiti censibili, sono del 12/07/2021 e del 04/11/2024, quindi molto recenti. Benché gli identificativi originari del compendio siano catastalmente accreditati dell'impianto meccanografico il 30/06/1987, come dettagliato al precedente §D.1.2, l'immobile risale al 1904. L'anno di prima costruzione diventa quindi il riferimento cronologico più risalente ora noto al quale riferire i termini della conformità edilizia in regime semplificato, con particolare riguardo ai due sottoscala.

La conformità catastale dell'appartamento è pressoché piena, salvo l'assegnazione del vano cucina, l'indicazione delle differenti altezze utili interne e alcuni aspetti grafici di minor rilevanza. La superficie netta dell'appartamento è inferiore alla lorda catastale. L'attribuzione dei beni comuni non censibili esclude sistematicamente il sub 31, ma si tratta di un criterio di ripartizione poco avulso dall'effettiva modalità d'uso congiunta della comproprietà."

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti, redatta il 13 marzo 2026 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risulta che

dal titolo di provenienza sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 30294/80 P.G. e n. 5938 SK del 23/03/1982, relativa alla ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via San Leonardo 5. A formare premessa necessaria del titolo furono i pareri favorevoli della commissione edilizia n. 98 del 18/03/1981, dell'ufficiale sanitario il 06/12/1980 e della regione Veneto (beni artistici) n. 2909/81 del 28/10/1981. Agli usi residenziali, all'epoca gli unici contemplati, erano accreditati 609 m3. Entrambe le tavole allegate al fascicolo riguardano la modifica delle partizioni interne del sottotetto, a prospetti invariati, con l'inserimento di due servizi igienici. Il primo elaborato illustra rettifiche distributive all'ultimo piano abitabile, mentre il secondo mostra anche l'altana con belvedere in copertura.

Per cui l'intervento non riguardò il pianterreno, dove si trovano tutti i beni di cui alla presente procedura;

- Concessione edilizia n. 36113/82 P.G. e n. 9214 SK del 12/03/1983, ancora relativa alla ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via San Leonardo 5. Titolo emesso previa via libera della commissione edilizia in data 22/12/1982 e della regione Veneto (beni artistici) n. 134 del 17/02/1983. Si trattò di meglio comporre gli insiemi prospettici, inserendovi una torretta, quindi di una variante non essenziale alla precedente concessione;

- Autorizzazione di abitabilità n. 21014/82 P.G. del 10/05/1983, facente seguito all'accertamento dell'ultimazione delle opere, dei requisiti igienici come da sopralluogo del 06/08/1982 e naturalmente alla presentazione di specifica domanda da parte dell'intestatario. Il certificato riguardava espressamente il solo sottotetto;

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 172353 P.G. e n. 06.03/006100 SK del 13/07/2011. Intervento di restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c), e art. 22, comma 1, del DPR n. 380/2001. La dichiarazione asseverata del progettista, a pag. 3, non richiama apertamente i precedenti edilizi dell'immobile, proprio perché non concernenti il pianterreno. Successivamente, a pag. 5, è garantito il regolare allaccio del fabbricato alla rete fognaria. Intervento non in prossimità di linee elettriche (pag. 7). È asseverato l'obbligo di rispettare requisiti di efficienza energetica secondo la legge n. 10/1991 e il D.Lgs. n. 192/2005, tuttavia ai fini del DM n. 37/2008 si opta per la presentazione di schemi speditivi. Forse per un refuso, dopo aver dichiarato di non essere soggetto ad alcun adempimento in materia di prevenzione incendi, a pag. 10 è richiamato un parere favorevole dei VV.F. n. 3791 del 24/03/2011, asseverato in sostituzione unitamente a quello dell'ufficio igiene. L'iniziativa fu assunta allo scopo di modificare parte della destinazione d'uso dello stabile, convertendola a turistico-ricettiva. Viene riferita la preesistenza di un'attività di affittacamere in base al certificato di agibilità 06.03/000419/2010, al primo piano. Veniva prodotta una perizia giurata sostitutiva del parere ASL. Era previsto il rifacimento della scala di collegamento tra pianterreno e primo piano, oltre a un nutrito elenco di opere sulle finiture e sugli impianti al piano terra. La planimetria di progetto mostrava un assetto distributivo, già in questa prima stesura, di fatto identico a quanto reperibile al catasto per l'attuale sub 31. La tavola ex legge n. 13/1989 non dà conto del gradino tra vestibolo d'ingresso e corridoio centrale. Un elaborato recante il layout del circuito primario di riscaldamento, di tutta evidenza superato, indica il vano caldaia in un locale dell'attuale sub 30, con generatore e accumulo, nonché due collettori complanari, dai quali diramavano mandate e ritorni per n. 7 ventilconvettori. Lo schema della rete elettrica interna è munito anche dell'impianto di terra;

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 3252/12 del 18/04/2012. Intervento di

restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c), e art. 22, comma 1, del DPR n. 380/2001. La dichiarazione congiunta della committente e del progettista, a pagg. 2-3, si richiama alla precedente SCIA del 2011 per denunciarne la variante in corso d'opera. Nella parte riservata al solo tecnico, a pag. 2, si avvisa di "modifiche delle perimetrazioni interne per un migliore e più funzionale utilizzo degli spazi correlato agli scopi dell'attività che verrà esercitata". Il resto dell'asseverazione mantiene gli stessi estremi della precedente, salvo che per quanto attinente all'efficienza energetica, qui esclusa assieme agli obblighi progettuali collegati (pag. 8). Di nuovo richiamato il parere VV.F. del 2011 di cui anche alla precedente segnalazione (pag. 10). La planimetria generale illustra modeste variazioni architettoniche, relative allo spostamento di porte o all'ispessimento di alcuni muri, perlopiù concentrate nell'attuale sub 30 e spesso non corrispondenti allo stato di fatto rilevabile (con riferimento agli spessori dell'angolo e delle spalle in fondo al corridoio centrale, oppure del divisorio tra camera 3, numerazione di progetto, e ingresso secondario). Nemmeno qui la tavola sul superamento delle barriere architettoniche rappresenta la soglia rialzata tra ingresso e corridoio centrale. Negli schemi degli impianti tecnologici, dal locale caldaia scompare l'accumulo, il collettore per riscaldamento diventa uno solo - fianco generatore - ed emerge una netta distinzione tra circuiti ad alta temperatura e a espansione diretta, a un ragguaglio osservativo più conforme allo stato di fatto rilevato;

- Certificato di Agibilità n. 97606 P.G. e n. 06.03/003373/2012 fasc. del 27/04/2012: richiamati la dichiarazione di conformità degli impianti ex DM 37/2008, gli aggiornamenti catastali, la conformità asseverata dell'opera ex art. 25, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001 e le perizie giurate relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e ai requisiti igienico-sanitari. Questo documento cita espressamente i piani terra e primo (allora sub 11);

- Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 9327/24 dell'01/08/2024, riguardante "demolizione e costruzione di tavolati interni per frazionamento, nessun intervento su strutture portanti/prospetti esterni, sezionamento impianti tecnologici esistenti". Qui il subalterno interessato era il n. 14. La relazione tecnico-illustrativa accenna a un accatastamento provvisorio "per solo uno dei due appartamenti" in cat. F/4, propedeutica a un asserito atto di compravendita. La planimetria illustra una ragionevole ipotesi di partizione tra gli attuali subb 30 e 31;

- Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 11628/24 del 07/10/2024. La variante dell'intervento comunicato solo due mesi prima aveva a tema "frazione e fusione in quanto: la superficie del ripostiglio del sub 29 viene annessa al sub 28 - demolizione e costruzione di un tavolato interno nel locale disimpegno".

Eppure il dato catastale, nell'apposita sezione a pag. 4 del file.mda, rimane riferito all'allora già soppresso sub 14. In sostanza, un piccolo locale prima incorporato all'attuale sub 31 viene ceduto al sub 30.

La serie di adempimenti risalenti ai primi anni '80 è l'unica parzialmente richiamata dal titolo di provenienza dei beni staggiti. In nessuna delle pratiche di cui sopra vengono debitamente illustrati i due sottoscala affiancati al vestibolo d'ingresso. Le due CILA del 2024, legittimanti necessari interventi redistributivi all'interno del piano terra, non hanno avuto seguito.

La larghezza dell'immobile, in base a quanto rilevato sul posto, differisce da quella denunciata nei primi anni '80 di poco oltre il 4,8%. Trattandosi di difformità in capo a manufatti di primo impianto risalente al 1904, quindi anteriormente all'obbligo di esporre i parametri stereometrici come da L.S. n. 10 del 28/01/1977, esse possono rubricarsi a errata rappresentazione grafica. Ai sensi dell'art. 32, comma 2, del TUE, la lacuna relativa all'assenza in atti dei sottoscala dovrebbe costituire variazione non

essenziale, a meno di diversa definizione regionale.

L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per € 5.000,00 e sanzioni per medi edittali di € 5.680,00. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende facilmente soddisfatto quanto all'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricitato TUE (con la ricchezza di cospicui addentellati probatori nella fattispecie, dati dai titoli edilizi, dai loro allegati e dall'indagine storica sull'epoca di prima costruzione della villa Liberty) e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione restrittiva del concetto di "conformità edilizia", circostanza che solitamente non ricorre. L'opzione seguita nell'analisi è quella data dalla doppia conformità c.d. "semplificata" dopo l'introduzione della Legge 24 luglio 2024, n. 105 (c.d. "salva casa").

Dall'atto di provenienza (atto pubblico di accettazione di disposizioni testamentarie e divisione del 25 novembre 2008 n. 143.734 Rep. Notaio Sergio Macchi, allegato alla perizia in atti) risulta inoltre che "i fabbricati di cui al presente atto sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967."

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Destinazione Urbanistica

Dalla perizia agli atti, redatta il 13 marzo 2026 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risulta che:

"Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona è stato definitivamente approvato dalla Regione Veneto, con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18/12/07, che ha così concluso l'iter amministrativo previsto dalla legge urbanistica regionale n. 11/2004. È pubblicato sul B.U.R. n. 13 del 12/02/2008. In data 03/07/2025, con D.C.C. n. 32, è stata adottata la variante al P.A.T. denominata "variante di adeguamento al PTRC e al PTCP", che assoggetta l'area in parola agli artt. 4, 8, 26, 37, 38, e 50 delle relative norme tecniche d'attuazione.

Con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004. La delibera di approvazione del Piano degli Interventi è stata pubblicata in prima battuta all'albo Pretorio del Comune il 14 febbraio 2012 e in seconda battuta il 27 febbraio 2012, diventando efficace il 13 marzo 2012.

La delibera di approvazione della Variante n. 22 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 2 marzo 2017, diventando efficace il 17 marzo 2017.

La delibera di approvazione della Variante n. 23 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 3 marzo 2020, diventando efficace il 18 marzo 2020.

La delibera di approvazione della Variante n. 29 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022, diventando efficace il 14 maggio 2022.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 02/02/2026, emerge che l'area di sedime del compendio (CT fg. 120 m.n. 51) dove si trovano anche i quattro cespiti oggetto di stima in via San Leonardo n. 5 risulta classificata dal P.I. nella TCa - tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada e, circa l'inquadramento di dettaglio, anche come edificio di valore ambientale con ambito repertoriato sez. 5, n. 18056, categoria di intervento A3, ossia ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia volti a mantenere l'integrità tipologica esistente. Si tratta altresì di beni paesistico-monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. n.

42/2004, con fasce di rispetto per aeroporti e campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

I vincoli di cui allo strumento attuativo sono tutti anticipati dalla pianificazione strategica, laddove il vigente PAT impone protezione paesaggistica, sismica, aeroportuale e idrogeologica per vulnerabilità legata all'ambito collinare.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, specie sotto il profilo della retroattività.

A pagina 27 il perito precisa inoltre che: "L'edificio bifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come TCa - tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada, ricadendo sia nel vincolo di bene paesaggistico tutelato sia nel vincolo monumentale ex D.Lgs. n. 42/2004. Gli artt. 27 e 29 delle vigenti norme tecniche operative di piano recepiscono il dettato legislativo richiamandosi all'art. 135 del suddetto decreto, dove si definiscono gli obiettivi della pianificazione paesaggistica, e imponendo la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni (cfr. Allegato E.9).

All'art. 57 dello stesso apparato normativo si hanno le prescrizioni specifiche per l'ambito del sistema collinare urbano, che si prefiggono di tutelare gli elementi di natura storica, i tessuti storici a carattere testimoniale, il paesaggio storico e i versanti - cioè tutte categorie alle quali la villa appartiene. L'art. 71 esclude espressamente l'ampliabilità di contesti altamente tutelati. L'art. 95, comma 1, lett. a), definisce gli edifici Liberty determinandone la realizzazione tra la fine del 1800 e i primi decenni del 1900, proprio come nel caso in esame. Il TCa3, all'art. 103, è infine assegnato alla bassa densità edilizia, con diffusione e parcellizzazione come elementi caratterizzanti."

Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti all'esecutata in forza di:

- successione legittima al padre apertasi in data 15 novembre 1988 (dichiarazione di successione trascritta a Verona in data 26 marzo 1990 ai nn. 7985/6127), cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 02 dicembre 2008 ai nn. 50706/32028;
- successione testamentaria alla madre apertasi in data 11 agosto 1999 (successione per testamento olografo pubblicato con verbale in data 02 settembre 1999 n. 103.654 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino, trascritto a Verona in data 10 dicembre 1999 ai nn. 44488/28865; dichiarazione di successione trascritta a Verona in data 16 ottobre 2004 ai nn. 45991/27650), cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 02 dicembre 2008 ai nn. 50707/32029;
- atto pubblico di accettazione di disposizioni testamentarie e divisione del 25 novembre 2008 n. 143.734 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 02 dicembre 2008 ai nn. 50708/32030.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia agli atti, redatta il 13 marzo 2026 dall'Ing. Edoardo Ferrarese, risultano:

- 1) Servitù di passo pedonale trascritta il 02/12/2008 al n. 50709 R.G. e al n. 32031 R.P., giusta atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 143734/21959 del 25/11/2008 notaio MACCHI Sergio: dominante l'immobile tuttora censito in Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 3, servente l'allora sub 7 (la sottolineatura, di nuovo, marca beni a vario titolo predecessori dei cespiti pignorati, anche se come in questo caso non direttamente). Nota: il camminamento ora sub 21 veniva asservito per consentire

l'accesso al terrapieno ovest e all'abitazione al secondo piano, tuttora sub 3.

2) Servitù di passo pedonale e per impianti tecnologici trascritta il 30/09/2021 al n. 43098 R.G. e al n. 30998 R.P., giusta atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 30722/14230 del 22/09/2021 notaio Bernardelli Mario, dominante l'immobile allora censito in Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 15, serventi i subb 14, 16 e 17. Nota: i giardini nord, ora sub 26, venivano asserviti all'installazione di impianti/macchine in dotazione all'unità al primo piano, ora sub 24, che beneficiava anche del passo pedonale attraverso l'immobile al pianterreno.

3) Servitù di passo pedonale e di cavidotto derivante da costituzione di diritti reali a titolo onero-

so, iscritta l'11/07/2022 al n. 29897 R.G. e al n. 21811 R.P., giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 11532/8723 del 27/06/2022 notaio SCADUTO Vincenzo, dominante l'immobile tuttora censito in Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 3, serventi gli allora subb 16 e 17. Nota: i giardini nord, ora sub 26, venivano asserviti all'installazione di impianti/macchine in dotazione all'unità al secondo piano, ancora oggi sub 3, che beneficiava anche del passo pedonale sulle pertinenze stesse per ragioni manutentive.

4) Servitù di tubazione gas metano trascritta in data 11/07/2022 al n. 29898 R.G. e al n. 21812 R.P., giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 11532/8723 del 27/06/2022 notaio Scaduto Vincenzo, dominanti gli immobili allora censiti in Comune di Verona, CEU fg. 120, m.n. 51 subb 14, 16 e 17, nonché gli attuali subb 18 e 20, servente l'immobile tuttora censito in Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 3. Nota: i giardini nord, ora sub 26, la parte di immobile al piano terra, ora subb 30 e 31, il camminamento comune e il posto auto sullo slargo d'ingresso beneficiavano di un attraversamento delle pertinenze ovest, ancora oggi sub 3, per l'adduzione del gas metano (che adesso, almeno per quanto riguarda il sub 31, è totalmente escluso).

5) Servitù di passaggio carraio trascritta a Verona in data 11/07/2022 al n. 29899 R.G. e al n. 21813 R.P., giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 11532/8723 del 27/06/2022 notaio Scaduto Vincenzo, dominanti gli immobili allora censiti in Comune di Verona, CEU fg. 120, m.n. 51 subb 14, 16 e 17, servente l'immobile allora censito in Comune di Verona, CEU fg. 120, m.n. 51 sub 13. Nota: i giardini nord, ora sub 26, e la parte di immobile al piano terra, ora subb 30 e 31, beneficiavano anticipatamente di un passaggio sotterraneo per raggiungere l'attuale sub 23 (che non è di proprietà dell'esecutata).

6) Servitù di passo pedonale trascritta a Verona il 31/12/2024 al n. 55447 R.G. e al n. 41222 R.P., giusta atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 729/546 del 23/12/2024 notaio CHIOZZI Corrado, dominante l'immobile tuttora censito in Comune di Verona, CEU fg. 120, m.n. 51 sub 31, serventi gli immobili tuttora censiti in Comune di Verona, CEU fg. 120, m.n. 51 subb 17 e 26. Nota: i giardini nord, ora sub 26, veniva asservito a passaggio per ragioni manutentive.

La prima delle servitù sopra elencate è l'unica ancora sussistente a riguardare - per via indiretta - i beni pignorati, determinando un diritto di passo che lambisce ancora oggi i contorni di tutti i quattro cespiti oggetto di stima. Anche la seconda, in linea teorica, colpirebbe l'attuale sub 31, ma dati i cambiamenti intervenuti nel frattempo, allo stato di fatto presente, si tratta di una circostanza che favorisce tutte le unità abitative e i loro annessi, consentendo la localizzazione di macchine frigo e quadri/contatori elettrici nei giardini nord. La terza non riguarda i beni pignorati, mentre la quarta e la quinta hanno perso di attualità (almeno limitatamente al sub 31). La sesta e ultima in ordine di tempo appare viziata dalla trascrizione di un refuso, laddove i soggetti a favore e contro

figurano invertiti a fronte dell'onere ivi costituito, che premia la proprietà (omissis - n.d.s. l'esecutata) e colpisce la ditta (omissis - n.d.s. soggetto terzo).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla prima relazione del custode giudiziario redatta il 2 febbraio 2026 risulta che gli immobili sono liberi da persone e occupati da numerosi beni mobili (non oggetto di vendita).

Dalla perizia agli atti, redatta il 13 marzo 2026 dall'Ing. Edoardo Ferrarese risulta inoltre che:

"L'ex struttura turistico-ricettiva al piano terra, completamente ammobiliata e a tratti colma di masserizie e/o effetti personali estranei alla presente procedura, all'interno si presenta in buono stato di conservazione, eccetto che per l'affioramento in superficie di umidità d'apporto, con igroscopia dei sali idrati, in tutte le stanze a diretto contatto col terrapieno ovest. (omissis)

Le pertinenze esterne (omissis) sono in discrete condizioni. Lo spazio parcabile, salvo qualche screpolatura superficiale, è pienamente fruibile nella sua particolare morfologia (stallo acclive). Il giardino ghiaioso pare liberamente praticato anche da terzi condomini non proprietari. L'altro pezzo di terra, erboso, si presenta adoperato per stoccaggio di risulite marcescenti, dalla provenienza non meglio definita."

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

Precisazioni

Dalla perizia agli atti, redatta il 13 marzo 2026 dall'Ing. Edoardo Ferrarese risulta che:

1) Accessi: Al lotto quadrifamiliare, da via San Leonardo, si può accedere da un solo ingresso misto pedonale/carraio. La praticabilità delle pertinenze esterne a mezzo autoveicoli è circoscritta al solo

slargo d'ingresso che, dopo un restringimento, si tramuta in un sentiero solo pedonale.

All'appartamento pignorato si accede poi da un portale e, da questo, al vestibolo che anticipa l'ingresso vero e proprio. I piani sottostrada, primo, secondo e terzo non riguardano alcuno dei quattro beni staggiati.

2) Impiantistica: Malgrado gli ultimi layout impiantistici reperibili agli atti, ovverossia gli elaborati ex D.M. n. 37/2008 allegati alla SCIA del 2012, diano conto di quattro livelli di installazione - acqua calda sanitaria, riscaldamento a gas, climatizzazione a pompa di calore e rete elettrica interna - la presa di potenza dell'unità ha totalmente escluso l'approvvigionamento da gas naturale, optando per la completa elettrificazione. Il sistema di distribuzione, diramando quindi in alta temperatura ai termoarreda nei bagni e in espansione diretta agli split, smista i vettori rispettivamente verso un collettore complanare e almeno una scatola di derivazione (vista sul posto; il disegno ne mostra tre). Gli split, da progetto, sono marca Daikin e modello FTX25 (camera 3), FTX20 (camera 2 e corridoio centrale) o FDX25 (scambiatore aeraulico asservito alla camera 1), tanto per avere un ordine di grandezza del fabbisogno di punta di questi ambienti.

I tre radiatori per gli altrettanti bagni principali hanno dimensioni ca. 50x120cm (larghezza per altezza) Le finestre non hanno nicchie sottodavanzale; i corpi scaldanti lavorano tutti fuori traccia.

L'impianto idrosanitario - per quanto attiene alla parte di immobile pignorata - serve tre bagni con tazza, bidet, lavabo e angolo doccia nonché altri due con solo tazza e bidet.

Non esiste un gruppo generatore attualmente dedicato al sub 31. Nessuna delle ipotesi di localizzazione contemplate dai già citati elaborati progettuali trova riscontro allo stato di fatto. Da verificare il partizionamento dall'attiguo sub 30 dei sistemi di distribuzione.

L'illuminazione si appoggia ovunque su appliques o - più frequentemente - su faretti a

led, con cablaggi in traccia di controsoffitto. Il quadro elettrico generale del pianterreno è asservito alla proprietà dell'appartamento confinante, cioè escluso alla disponibilità di conduzione del bene pignorato. Non esiste nemmeno un contatore elettrico dedicato al sub 31, trovandosi una nicchia lasciata libera per alloggiarlo, quando sarà posato, nell'armadio avvanquadri sul sub 26. Nessuna delle componenti mancanti è munita delle dichiarazioni di conformità propedeutiche all'agibilità della abitazione in predicato, nonostante tale dotazione documentale sia espressamente richiamata nell'agibilità del 2012 (l'ultima utile).

Dell'età ultracentenaria dell'immobile e dei costi d'intervento [così elencati in perizia: raschiature/rasature/ritinteggiature interne (€ 5.000,00), rimaneggiamenti edili come da seconda CILA 2024 (€ 40.000,00), installazione di nuovo gruppo esterno accessoriato (€ 15.000,00), di quadro elettrico con posa del contatore di riconsegna (€ 3.000,00) e ottenimento delle dichiarazioni di conformità ex art. 7, comma 1, del DM n. 37/2008 per le nuove componenti tecnologiche (€ 1.500,00)] è stato tenuto conto nell'estimo.

3) Le spese legate ai subb 9 (ingresso comune) e 21 (camminamento comune), in mancanza di tabelle millesimali, all'occorrenza s'intendono suddivise in parti uguali tra le proprietà afferenti (I due bcnc sono sottolineati nella figura a pagina 17 della perizia).

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Silvia Cavalieri**, Via Roma n. 46, San Pietro in Cariano, tel. 0458301841,, email silvia.cavalieri@studiocavalieri.com.

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

Liberazione dell'immobile

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

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

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

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

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con

garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è **<https://www.spazioaste.it>**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

recapito telefonico;

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvia Brognara - N. 245/2025 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo

"<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 245/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 76 B 03268 11702 052211749410" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 28 luglio 2026

Il Notaio delegato Silvia Brognara