



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 241/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Laura Lorenzi Tel.: mail: avv.lauralorenzi@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

AVVISA CHE

il giorno 2 dicembre 2026 alle ore 15:35 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) 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 1

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**, Frazione Pozzo, Via Camacici n. 108/L, **piena proprietà di porzione di bifamiliare** su due piani fuori terra **con pertinenziali cantina** al piano seminterrato, **autorimessa, posto auto scoperto e corte** al piano terra.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 12:

mapp. 174 sub 8, Via Camacici n. SNC, P. T-1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 7,5 sup.cat. mq. 149 - R.C. Euro 813,42

mapp. 174 sub 10, Via Camacici n. SNC, P. S1, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 47 - mq. 36 - R.C. Euro 42,76

mapp. 174 sub 9, Via Camacici n. SNC, P. T, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 18 - mq. 15 - R.C. Euro 44,93

mapp. 174 sub 11, Via Camacici n. SNC, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31

mapp. 174 sub 13, Via Camacici n. SNC, P. T, bene comune non censibile

al valore d'asta di Euro 365.000,00 (trecentosessantacinquemila)

offerta minima Euro 273.750,00 (duecentosettantatremilasettecentocinquanta) 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

Nella perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) è stata attestata la conformità tra l'intestataria catastale dell'immobile e quella risultante delle visure ipotecarie.

Le planimetrie registrate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona risultano sostanzialmente conformi ad eccezione di una lieve difformità riferita ad un

modesto spostamento della posizione della porta di accesso dall'esterno al locale lavanderia (si veda lo schema riportato a pag. 20 della perizia).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 00015/16, prot. n. 18482 del 28/04/2016, rilasciato per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione all'accordo pubblico privato n. 13 relativo alle aree site in via Camacici.
- Permesso di Costruire n. 00009/17, prot. 16791 del 12/04/2017, riguardante la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, delle opere esterne, delle recinzioni e degli accessi.
- Voltura del Permesso di Costruire, prot. n. 12792 del 14/03/2018, cambio di intestazione della pratica in capo alla società esecutata.
- Denuncia cementi armati n. 1736 del 24/10/2017, pratica 03684120235 - 24102017 - 1736, "denuncia opere strutturali per realizzazione edificio bifamiliare."
- SCIA in Variante al PdC n. 1605 del 08/11/2017, pratica n. 04509870236 - 08112017 - 1605, riguardante la realizzazione di due cantine interrato e alcune piccole modifiche interne ed esterne.
- Collaudo Statico n. 1720 del 06/03/2019, pratica n. 03684120235 - 06032019 - 1720.
- SCIA in Variante n. 1117 del 29/04/2020, pratica n. 04509870236 - 29042020 - 1117, riguardante modifiche interne ed esterne alla porzione (A) dell'immobile in costruzione, la porzione (B) già completata non è oggetto di modifica dei volumi, superfici, distanze da altri fabbricati e confini sono invariati. Opere riguardanti un divisorio in laterizio e una porzione di muratura.
- SCIA in Sanatoria a completamento opere n. 1132 del 29/09/2022, pratica n. 04509870236 - 29092022 - 1132, completamento opere edilizie precedentemente licenziate e sanatoria di lievi difformità ai titoli assentiti, riguardanti la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare.
- Comunicazione Fine lavori n. 1758, pratica n. 04509870236 - 08022023 - 1758 del 16/05/2023 segnalazione certificata per l'agibilità.

A seguito del sopralluogo il perito ha riscontrato la conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato. (allegato E.4. della perizia - Elaborato grafico - Completamento opere e stato in sanatoria).

Ha segnalato una lieve difformità dovuta al modesto spostamento della posizione della porta d'ingresso alla lavanderia.

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

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia redatta in data 02 giugno 2025 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che l'unità edilizia è individuata nel Piano degli Interventi del Comune di San Giovanni Lupatoto come area specifica d'intervento che è stata soggetta ad un accordo tra soggetti pubblico e privati art. 6 LR n. 11/2004 (Art. 82 NTO).

Nello specifico, accordo tra soggetto pubblico e privato: n. 13 - Ditta (omissis) - Delibera n. 194 del 20/06/2011.

Il lotto è comunque inserito in un contesto urbano di completamento edilizio (Art. 53 NTO).

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'area sulla quale sono stati edificati gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta compravendita del 24 ottobre

2017 n. 1536 Rep. Notaio Elena Marangoni di Povegliano Veronese (VR), trascritta a Verona in data 07 novembre 2017 ai nn. 45586/30240 e successivo atto in data 13 maggio 2020 n. 17107 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) registrato a Verona il 19 maggio 2020 al n. 12878 con il quale la società esecutata ha cambiato denominazione assumendo l'attuale.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che:

1) Parte dell'area di sedime (ossia i terreni poi fusi nell'attuale m.n. 174 EU di 795 mq., già censiti al C.T. con il m.n. 174 del 131 mq, il m.n.1607 di 445 mq. e il m.n. 1608 di 78 mq.) dell'intero fabbricato è stata oggetto di convenzione edilizia "per l'attuazione dell'accordo di pianificazione di intervento "Via Camacici" ai sensi del combinato disposto degli artt. 6, 18 e 19 della L.R. n. 11/2004", a favore del Comune, giusta atto del 27 aprile 2012 n. 4247 Rep. Segretario Comunale, trascritta a Verona in data 25 maggio 2012 ai nn. 17676/12621.

Dall'atto di provenienza (compravendita del 24 ottobre 2017 n. 1536 Rep. Notaio Elena Marangoni di Povegliano Veronese) risulta inoltre che la suddetta convenzione è stata "prorogata con delibera n. 28 del Commissario Straordinario del Comune in data 11 febbraio 2016; - in data 20 aprile 2016 è stata approvata dal Commissario Straordinario del Comune, con delibera n. 98, la variante all'accordo di pianificazione sopra citato".

Per maggiori informazioni si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione dell'atto di provenienza e della convenzione (entrambi allegati alla perizia).

2) Gli immobili facenti parte del presente lotto sono stati oggetto di domanda giudiziale di accertamento giudiziale sottoscrizione atti, trascritta a Verona in data 03 giugno 2021 ai nn. 24053/17341 (ossia in data anteriore al pignoramento che ha incadinato la presente esecuzione ma successivamente all'ipoteca volontaria iscritta in data 1° giugno 2018 ai nn. 21637/3408 a favore di creditore intervenuto nel presente giudizio), contro la società esecutata e a favore del promissario acquirente, titolare del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. 122/2005.

Nel quadro "D" della predetta nota si legge che: "Il signor (omissis) ha citato avanti il tribunale di Verona la società (omissis - n.d.s.: odierna esecutata) con sede in Povegliano (VR) per: - far accertare e dichiarare che la società (omissis - n.d.s.: odierna esecutata) si è resa inadempiente all'obbligo di ultimazione e consegna degli immobili descritti al quadro "b" promessi in vendita con contratto preliminare del 19 gennaio 2018 con ogni conseguente danno allo stesso signor (omissis); - far dichiarare l'autenticità delle sottoscrizioni apposte nel contratto preliminare del 19 gennaio 2018 sopra citato e far pronunciare sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo del contratto di vendita non concluso sempre relativamente ai beni descritti nel quadro "B".

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita nel presente lotto sono occupati dal promissario acquirente di immobili in corso di costruzione e dal suo nucleo familiare, il quale aveva stipulato con la società esecutata contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 12.02.2018 al n. 565 A.P.

A favore del predetto promissario acquirente, con provvedimento in data 08 giugno 2026, il Giudice dell'Esecuzione ha riconosciuto il diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs. 122/2005 sull'acquisto degli immobili costituenti il presente Lotto, al prezzo definitivo di aggiudicazione.

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

occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che:

1) L'accesso alla proprietà avviene tramite un duplice ingresso separato, uno pedonale ed uno carrabile, entrambi posizionati sul fronte est della proprietà.

Dalla via Camacici si dirama una strada "privata", identificata al Catasto Terreni con i mappali 1606, 1611 e 1610, sui quali in data 07/11/2017 con atto n. 1536 Rep. Notaio Marangoni Elena di Povegliano Veronese (VR), trascritto a Verona in data 07.11.2017 ai nn. 45587/30241, è stata costituita a carico delle aree succitate una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio fino ai mappali confinanti a favore dei terreni che oggi costituiscono il m.n. 174 EU di 795 mq.

Pertanto gli accessi, sia pedonale che carraio, avvengono dai mappali 1610 - 1611 (si veda lo schema a pagina 19 della perizia).

2) Impianti. Impianto di riscaldamento: a pavimento con pompa di calore aria-acqua e sistema ibrido con accumulo di acqua sanitaria; Impianto Gas: allacciamento al gas metano di rete, con contatore posizionato all'esterno del lotto su un muretto di recinzione; Impianto raffrescamento; Impianto elettrico: sottotraccia con corpi incassati. Il q.e. è posizionato al piano terra nel locale lavanderia, mentre il contatore è all'esterno in adiacenza al contatore gas; Impianto idrico: sottotraccia con allacciamento alla rete idrica comunale, il contatore è posizionato all'esterno del lotto in un pozzetto.

Regime fiscale

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA (beni in corso di costruzione/ristrutturazione e/o venduti da impresa costruttrice entro 5 anni dall'ultimazione/terreni edificabili).

Lotto 2

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**, Frazione Pozzo, Via Camacici n. 108/M, **piena proprietà di porzione di bifamiliare** su due piani fuori terra **con pertinenziali cantina** al piano seminterrato, **autorimessa, posto auto scoperto e corte** al piano terra.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 12:

mapp. 174 sub 14, Via Camacici n. SNC, P. T-1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 7,5 sup.cat. mq. 150 - R.C. Euro 813,42

mapp. 174 sub 7, Via Camacici n. SNC, P. S1-T, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 40 - mq. 33 - R.C. Euro 46,02

mapp. 174 sub 15, Via Camacici n. SNC, P. T, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 18 - mq. 15 - R.C. Euro 44,93

mapp. 174 sub 16, Via Camacici n. SNC, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03

mapp. 174 sub 12, Via Camacici n. SNC, P. T, bene comune non censibile

al valore d'asta di Euro 344.000,00 (trecentoquarantaquattromila)

offerta minima Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila) 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

Nella perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) è stata attestata la conformità tra l'intestataria catastale dell'immobile e quella risultante delle visure ipotecarie.

Le planimetrie registrate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona

risultano sostanzialmente conformi.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

- Permesso di Costruire n. 00015/16, prot. n. 18482 del 28/04/2016, rilasciato per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione all'accordo pubblico privato n. 13 relativo alle aree site in via Camacici.
- Permesso di Costruire n. 00009/17, prot. 16791 del 12/04/2017, riguardante la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, delle opere esterne, delle recinzioni e degli accessi.
- Voltura del Permesso di Costruire, prot. n. 12792 del 14/03/2018, cambio di intestazione della pratica in capo alla società esecutata.
- Denuncia cementi armati n. 1736 del 24/10/2017, pratica 03684120235 - 24102017 - 1736, "denuncia opere strutturali per realizzazione edificio bifamiliare."
- SCIA in Variante al PdC n. 1605 del 08/11/2017, pratica n. 04509870236 - 08112017 - 1605, riguardante la realizzazione di due cantine interrato e alcune piccole modifiche interne ed esterne.
- Collaudo Statico n. 1720 del 06/03/2019, pratica n. 03684120235 - 06032019 - 1720.
- SCIA in Variante n. 1117 del 29/04/2020, pratica n. 04509870236 - 29042020 -1117, riguardante modifiche interne ed esterne alla porzione (A) dell'immobile in costruzione, la porzione (B) già completata non è oggetto di modifica dei volumi, superfici, distanze da altri fabbricati e confini sono invariati. Opere riguardanti un divisorio in laterizio e una porzione di muratura.
- SCIA in Sanatoria a completamento opere n. 1132 del 29/09/2022, pratica n. 04509870236 - 29092022 -1132, completamento opere edilizie precedentemente licenziate e sanatoria di lievi difformità ai titoli assentiti, riguardanti la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare.
- Comunicazione Fine lavori n. 1758, pratica n. 04509870236 - 08022023 - 1758 del 16/05/2023 segnalazione certificata per l'agibilità.

A seguito del sopralluogo il perito ha riscontrato la conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato.

Ha segnalato una lieve difformità relativa alla mancata realizzazione di una piccola tramezza nel vano scale al piano terra.

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.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che l'unità edilizia è individuata nel Piano degli Interventi del Comune di San Giovanni Lupatoto come area specifica d'intervento che è stata soggetta ad un accordo tra soggetti pubblico e privati art. 6 LR n. 11/2004 (Art. 82 NTO).

Nello specifico, accordo tra soggetto pubblico e privato: n. 13 - Ditta (omissis) - Delibera n. 194 del 20/06/2011.

Il lotto è comunque inserito in un contesto urbano di completamento edilizio (Art. 53 NTO).

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'area sulla quale sono stati edificati gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta compravendita del 24 ottobre 2017 n. 1536 Rep. Notaio Elena Marangoni di Povegliano Veronese (VR), trascritta a Verona in data 07 novembre 2017 ai nn. 45586/30240 e successivo atto in data 13

maggio 2020 n. 17107 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) registrato a Verona il 19 maggio 2020 al n. 12878 con il quale la società esecutata ha cambiato denominazione assumendo l'attuale.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che parte dell'area di sedime (ossia i terreni poi fusi nell'attuale m.n. 174 EU di 795 mq., già censiti al C.T. con il m.n. 174 del 131 mq, il m.n.1607 di 445 mq. e il m.n. 1608 di 78 mq.) dell'intero fabbricato è stata oggetto di convenzione edilizia "per l'attuazione dell'accordo di pianificazione di intervento "Via Camacici" ai sensi del combinato disposto degli artt. 6, 18 e 19 della L.R. n. 11/2004", a favore del Comune, giusta atto del 27 aprile 2012 n. 4247 Rep. Segretario Comunale, trascritta a Verona in data 25 maggio 2012 ai nn. 17676/12621.

Dall'atto di provenienza (compravendita del 24 ottobre 2017 n. 1536 Rep. Notaio Elena Marangoni di Povegliano Veronese) risulta inoltre che la suddetta convenzione è stata "prorogata con delibera n. 28 del Commissario Straordinario del Comune in data 11 febbraio 2016; - in data 20 aprile 2016 è stata approvata dal Commissario Straordinario del Comune, con delibera n. 98, la variante all'accordo di pianificazione sopra citato".

Per maggiori informazioni si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione dell'atto di provenienza e della convenzione (entrambi allegati alla perizia).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita nel presente lotto sono occupati dai promissari acquirenti di immobili in corso di costruzione, i quali avevano stipulato con la società esecutata contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 29.08.2019 al n. 3978 A.P.

A favore dei predetti occupanti, con provvedimento in data 08 giugno 2026, il Giudice dell'Esecuzione ha riconosciuto il diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs. 122/2005 sull'acquisto degli immobili costituenti il presente Lotto, al prezzo definitivo di aggiudicazione.

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta in data 11 giugno 2026 dall'arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che:

1) L'accesso alla proprietà avviene tramite un duplice ingresso separato, uno pedonale ed uno carrabile, entrambi posizionati sul fronte sud della proprietà.

Dalla via Camacici si dirama una strada "privata", identificata al Catasto Terreni con i mappali 1606, 1611 e 1610, sui quali in data 07/11/2017 con atto n. 1536 Rep. Notaio Marangoni Elena di Povegliano Veronese (VR), trascritto a Verona in data 07.11.2017 ai nn. 45587/30241, è stata costituita a carico delle aree succitate una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio fino ai mappali confinanti a favore dei terreni che oggi costituiscono il m.n. 174 EU di 795 mq.

Pertanto gli accessi, sia pedonale che carraio, avvengono dai mappali 1610 - 1611 (si veda lo schema a pagina 40 della perizia).

2) La cantina al piano seminterrato si presenta con un unico grande locale dotato di bocca di lupo: al momento del sopralluogo del perito il locale risultava completamente al grezzo privo di ogni tipo di finitura e impianto.

3) Impianti. Impianto di riscaldamento: a pavimento con pompa di calore aria-acqua e sistema ibrido con accumulo di acqua sanitaria; Impianto Gas: allacciamento al gas metano di rete, con contatore posizionato all'esterno del lotto su un muretto di

recinzione; Impianto raffrescamento: solo predisposizione; Impianto elettrico: sottotraccia con corpi incassati. Il q.e. è posizionato al piano terra nel locale lavanderia, mentre il contatore è all'esterno in adiacenza al contatore gas; Impianto idrico: sottotraccia con allacciamento alla rete idrica comunale, il contatore è posizionato all'esterno del lotto in un pozzetto.

Regime fiscale

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA (beni in corso di costruzione/ristrutturazione e/o venduti da impresa costruttrice entro 5 anni dall'ultimazione/terreni edificabili).

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 Laura Lorenzi**, Via Duomo n. 10, Verona,, email avv.lauralorenzi@gmail.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 dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore

della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o 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.asteanunci.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 Sergio Macchi - N. 241/2024 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@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

32/2015).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

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

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 241/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Sergio Macchi, alle seguenti coordinate: "IT 64 R 03268 11702 052201675970" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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, 30 settembre 2026

Il Notaio delegato Sergio Macchi

