

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Salmaso Paola***PROCEDURA ESECUTIVA N. 145/2023 R.E.***Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel  
0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 151/2024) Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE****il giorno 22 maggio 2025 alle ore 14,30**

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

**BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO**

**In Comune di Verona (VR), fraz. Mizzole, Via Prove n° 10, quota di ½ di piena proprietà di abitazione** disposta su tre livelli (interrato, terra e primo) e non completa di finiture in alcune sue parti (facente parte di fabbricato composto da poche unità aggregate in linea) e di **un cortile di pertinenza esclusiva** su tre lati e di **un piccolo terreno agricolo adiacente**.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 89

m n 9 – sub 1 – ZC3 – via San Fenzo n. 10 – P.T.1 – cat. A/2 – classe 2 – cons.4,5 vani – sup. cat. 114 mq – R.C. € 499,67

m n 9 – sub 2 – ZC3 – via San Fenzo n. 10 – P.T.1 – cat. A/2 – classe 2 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 114 mq – R.C. € 499,67

m.n. 9 sub 3 B.C.N.C. corte comune ai sub 1 e 2

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR), Fg. 89

m.n. 14 – seminativo – classe 3 – Sup. Ha 00.02.67 – R.D. € 1,65 – R.A. € 1,24

m.n. 257 – uliveto – classe 2 – Sup. Ha 00.00.48 – R.D. € 0,14 – R.A. € 0,07

m.n. 261 – uliveto – classe 3 – Sup. Ha 00.07.24 – R.D. € 1,50 – R.A. € 0,93

m.n. 367 – uliveto – classe 2 – Sup. Ha 00.23.80 – R.D. € 6,76 – R.A. € 3,69

m.n. 372 – relitto stradale – Sup. Ha 00.00.54

**al valore d'asta di euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila,00)**

**offerta minima euro 206.250,00 (duecentoseimiladuecentocinquanta,00)**

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

**euro 2.000,00 (duemila,00)**

Si precisa, in conformità al provvedimento del 20 marzo 2025, che non è stato reperito alcun atto di acquisto trascritto avente ad oggetto il m.n. 372.

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Marconato Lorenzo) nell'elaborato del 25 febbraio 2024 riferisce che:

- l'intestazione di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. e C.T. del Comune di Verona Fg. 89 Mapp. 9 sub 1,2,3 e Fg. 89 Mapp. 14, 257, 261, 367, risulta coerente con il titolo di provenienza. Si rileva però che il regime patrimoniale risulta ancora quello della "comunione dei beni", quindi non aggiornato a seguito della separazione dei due coniugi;
- le planimetrie catastali del fabbricato distinto ai sub 1 e 2 del Mapp. 9, non rappresentano correttamente gli immobili nello stato in cui sono oggi rilevabili, essendo stati gli stessi oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (come di seguito);
- l'intervento di ristrutturazione non è ancora stato completato e un aggiornamento (variazione) catastale dovrà essere presentato a chiusura dell'iter amministrativo edilizio.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Marconato Lorenzo) nell'elaborato del 25 febbraio 2024 riferisce che:

- la costruzione nel suo complesso risale alla prima metà dell'Ottocento, probabilmente come presidio di un'attività agricola. In epoca recente, ovvero subito dopo l'acquisto da parte degli attuali proprietari (2006), è stata oggetto di un importante progetto di ristrutturazione integrale, sino ad assumere l'attuale conformazione e destinazione residenziale;
- il fabbricato, secondo l'ultimo progetto autorizzato dal Comune di Verona nel 2013 (DIA n° 06.03/10916/2013), avrebbe dovuto essere suddiviso in due unità residenziali sovrapposte ed indipendenti, ma, nello stato di fatto, esse sono accorpate in un'unica unità distribuita su due piani, più una piccola cantina all'interrato. Una parte dell'abitazione, oggetto di recenti e mai completati lavori di ristrutturazione, collocata al pian terreno, risulta priva di opere di finitura e parzialmente di impianti tecnologici;
- il fabbricato di abitazione oggetto della presente esecuzione è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente modificato secondo le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Verona:

- Condono Edilizio/Agibilità n° 5503/02/00 del 20.01.1999 (\*)
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/5965 del 21.09.2007
- DIA prot. n° 10138 del 19.12.2007
- Accertamento di Compatibilità Ambientale n° 06.03/7237 del 07.01.2009
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 06.03/7237 del 07.01.2009
- DIA Piano Casa prot. n° 230510 del 07.10.2009
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/6510 del 10.11.2010
- DIA Piano Casa per completamento opere n° 315351 del 18.11.2013
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/10916 del 19.02.2014;

- l'immobile, nel suo stato attuale non risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ovvero alla DIA Piano Casa per completamento opere n° 315351 del 18.11.2013 e all'Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/10916 del 19.02.2014. Inoltre l'iter amministrativo aperto nel 2007, non essendo mai stati completati i lavori previsti dal progetto autorizzato nel 2014, non è mai stato completato e non è per giunta mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità/fine lavori;

- in sintesi le difformità riscontrate negli immobili sono le seguenti:

- Accorpamento delle due unità residenziali previste dal progetto in una sola unità residenziale;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifica di alcuni elementi portanti verticali (muro di spina tra soggiorno e cucina) ed orizzontali (posizione solaio ovest);
- Differenze di quotatura dei locali interni che eccedono la soglia del limite di tolleranza del 2% stabilito dal DPR 380/2001;
- Mancata realizzazione di una finestra a tetto in copertura;

- Lievi modifiche dei prospetti esterni senza rilievo edilizio, ma soltanto paesaggistico;
- Realizzazione di una piscina fuori terra permanente nell'area di corte (manufatto facilmente amovibile);

- fatte salve altre difformità allo stato attuale non verificabili, stando alla norma edilizia vigente ed a quanto indicato dagli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona nell'incontro del 22.05.2024, il perito ritiene di poter affermare che le discrepanze tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi siano da ritenersi sanabili mediante il rilascio di un'autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) da parte del Comune. Non sanabile è soltanto l'installazione della piscina innanzi richiamata, che andrà comunque rimossa. Contestualmente alla richiesta di sanatoria, limitatamente agli aspetti di ordine paesaggistico dovrà essere richiesto un accertamento di compatibilità paesaggistica. Successivamente al rilascio delle autorizzazioni in sanatoria, al fine di poter completare le opere di ristrutturazione del fabbricato e di ottenere l'agibilità del medesimo, andrà presentata una nuova SCIA cosiddetta "di completamento opere" e naturalmente andranno eseguite le opere previste dal progetto. Sarà necessario in fine eseguire il collaudo statico delle strutture, degli impianti, con rilascio delle certificazioni di conformità, ed andrà depositata la pratica SCA (agibilità);

- degli oneri si è tenuto conto nella stima dei beni.

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

**Destinazione Urbanistica:** Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Verona in data 7 maggio 2024 risulta che i terreni posti in vendita ricadono in:

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale (- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004; - Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. G - Zone boscate (parte); - Art. 30. Vincolo idrogeologico – forestale; - Art. 31. Vincolo sismico classe 2; - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti; - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:** Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata)

- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio (- Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline; - **Art. 57. Elementi di natura paesaggistico ambientale** - Art. 27. Vincolo paesaggistico D.L.gs 42/2004 Zone boscate (parte);- Art. 45. Aree boscate o destinate a rimboschimento (parte)- **Art. 57. Elementi di natura storica** - Art. 57. Paesaggio storico; - Art. 57. Contesto figurativo delle ville / corti / edifici storici nel paesaggio aperto)

- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio – (Art. 57. Unità di paesaggio: 4 - Versanti collinari lessinei; - Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi)

- nella Tavola n.3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale (- **Art. 58 Aree boscate e grandi alberi:** · Zone boscate (parte))

- nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti (- Temi della rete ecologica: - Art. 61. Area di connessione naturalistica – ambito delle colline e fondovalle)

Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità che dovranno essere rilevate in fatto e in relazione allo stato dei luoghi, derivanti dalle seguenti NTO: art. 58 – Rete ecologica

- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO (**Ambiti per la formazione dei parchi:** - Art. 137. Parco delle colline Veronesi - Sub ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio; SISTEMA INSEDIATIVO **Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici** - Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte).

### **Precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- in adiacenza al fabbricato, giacente sul Mapp. 9, vi sono due piccolissimi appezzamenti di terreno, distinti dai Mapp. 257 e 372, che di fatto costituiscono parte della corte di pertinenza del fabbricato. Inoltre, in adiacenza al Mapp. 9, in direzione sud ovest, è collocato un altro piccolo terreno agricolo,

per lo più ad uliveto, posizionato su un versante con cospicua pendenza; il terreno è distinto dai Mapp. 14, 261 e 367;

- l'unico ingresso (solo pedonale) alla corte ed all'edificio di abitazione avviene da un cancello metallico posto su via Prove a livello della strada. Dal cancello, attraverso una scaletta esterna in pietra, si accede alla corte (esclusiva) ove è collocato il fabbricato;
- la corte ed il terreno agricolo a sud sono adiacenti e collegati da un passaggio delimitato da una sorta di barriera/cancello in legno e da una siepe. Il terreno agricolo è più facilmente accessibile da una capezzagna che si dirama direttamente da via Prove, poche decine di metri più a sud dell'ingresso alla corte.

#### **Altre precisazioni**

- la corte di pertinenza esclusiva del fabbricato, per lo più disposta in piano, ha una superficie di circa 330 mq, mentre i terreni agricoli annessi, in forte pendenza ed in gran parte piantumati con ulivi, hanno una superficie di 3.371 mq;
- esternamente tutti i lavori di ristrutturazione previsti sul fabbricato sono stati apparentemente ultimati. Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'unità sono di tipo medio-elevato. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina e i bagni. L'impianto termo-sanitario è costituito da un generatore (caldaia a gas), posto in cantina, con accumulo e pannelli solari per ACS in copertura, e come terminali riscaldanti ha pannelli radianti a pavimento in tutti i vani abitabili. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di energia elettrica e gas alla rete pubblica. Gli scarichi delle acque nere invece convogliano in un pozzo perdente collocato nella corte esclusiva. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione previsti dalle autorizzazioni rilasciate, si specifica che non è mai stato rilasciato un certificato di agibilità e non è dato sapere se esistano delle certificazioni di conformità degli impianti realizzati;
- la copertura, a più falde inclinate, ha pure struttura in legno, isolamento termico, guaina impermeabilizzante e manto in coppi. Anche le pareti perimetrali dell'immobile sono state isolate con sistema a cappotto esterno;
- le strutture risultano complessivamente in ottime condizioni di manutenzione, essendo stato il fabbricato appena ristrutturato; quanto alle condizioni di manutenzione dell'intero immobile, è bene ribadire che buona parte dei locali del pian terreno non sono stati ultimati e si sono verificati alcuni fenomeni infiltrativi importanti, che hanno generato un visibile degrado dei paramenti interni.

\*\*\*

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

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

#### **Titolo di provenienza**

Quanto ai beni individuati catastalmente al C.F. del Comune di Verona Fg. 89 Mapp. 9 sub 1 e 2 e 3 C.T. Fg. 89 Mapp. 9, 14, 257, 261, 367, gli stessi sono pervenuti mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maurizio Marino di Verona, stipulato in data 22.02.2006 – rep. 61777 – racc. 15079 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 09.03.2006 al n° 3311 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 10.03.2006 al n° 10893 R.G. e al n° 6633 R.P.

**Quanto al bene individuato catastalmente come m.n. 372 del Fg. 89 del C.T. si avvisa che** dalla documentazione ipocatastale e amministrativa acquisita al fascicolo processuale risulta che:

- il bene è catastalmente intestato per quota di ½ a parte qui eseguita;  
- il Comune di Verona - Ufficio Patrimonio con pec del 6 marzo 2025 -in risposta a formale richiesta- ha evidenziato che *“il tracciato originario della suddetta strada vicinale di uso pubblico, nel tratto che attraversava la corte rurale, risulta dismesso da decenni mentre il tracciato attuale della medesima strada risulta posizionato ad una quota inferiore. Si precisa altresì che la proprietà del sedime del tratto di strada dismesso – ora corrispondente al mapp. 372 a seguito di frazionamento e variazione catastale d’ufficio – in quanto facente parte di una strada classificata come “strada vicinale di uso pubblico”, non risultava intestata al Comune di Verona, che viceversa era titolare del solo diritto di uso pubblico, cessato a seguito di traslazione del tracciato”* e rappresentato *“pertanto, per quanto di competenza di questa Direzione, che detto sedime risulta correttamente intestato ai proprietari frontisti, (originari proprietari) che per effetto della cessazione dell’uso pubblico ne hanno riacquisito il pieno possesso”*.

**Si avvisa, in conformità al provvedimento del 20 marzo 2025, che non è stato reperito alcun atto di acquisto trascritto avente ad oggetto il m.n. 372.**

**Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate: NESSUNA**

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

**Stato di occupazione - locazioni**

Dall’elaborato peritale in atti e dalla relazione di custodia in data 6 febbraio 2024 gli immobili oggetto della presente stima risultano attualmente occupati dal debitore esecutato familiare e costituisce l’abitazione principale di residenza. I fabbricati contengono al loro interno, in grande quantità, arredi e suppellettili.

**Custodia**

Per visionare l’immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all’aggiornamento all’attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona Via Chioda 123/A Tel. 0459813484 mail [visiteimmobili@ivgverona.it](mailto:visiteimmobili@ivgverona.it)

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

**Liberazione dell’immobile**

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

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**La vendita avverrà alle seguenti condizioni:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Spese**

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

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

### **Saldo prezzo**

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

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

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

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

### **Regime fiscale**

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

### **Mutuo ipotecario**

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

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

### **Pubblicità**

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

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it)

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

#### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

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

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

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

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

#### **2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta deve contenere:

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

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

codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

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

### **3) Documenti da allegare all'offerta analogica**

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Elena Marangoni n. 145/2023 R.E.**)
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

### **4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica**

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

## **b) OFFERTA TELEMATICA**

### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica**

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.fallcoaste.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@giustiziacer.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## **2) Contenuto dell'offerta telematica**

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

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

### **3) Documenti da allegare all'offerta telematica**

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

### **4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica**

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 145/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT29V0880711701000000881342** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

## **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**



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



**I N F O R M A**

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

Verona, 25 marzo 2025



Il professionista delegato  
Dott.ssa Elena Marangoni

