TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 298/2025 RGE

Custode Giudiziario Avv. Isabella Bestetti

Tel 3480364513 - mail isabella.bestetti@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Isabella Bestetti delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 11:30 presso **VG – Soluzione Aste in Verona – Piazza Zara n. 7/C** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato collabente, rudere inagibile, sita nel Comune di Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza, Strada Staffalo s.n.c., all'interno della corte rurale denominata "Montegodi".

Così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

- Foglio 29, part. 329, sub. 1, Strada Ossario Piano T-1, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 204,00.

Il diritto di usufrutto posto in vendita si estende alla quota proporzionale dei diritti che competono all'unità ai sensi dell'art. 1117 c.c.

al prezzo base d'asta di euro 23.100,00 (ventitremilacento virgola zero zero)

offerta minima euro 17.325,00 (diciassettemilatrecentoventicinque virgola zero zero)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

***Situazione catastale**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto della conformità tra gli intestatari catastali e le risultanze dei registri immobiliari, nonché della corrispondenza dei dati catastali attuali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; precisa tuttavia che, considerate

le pessime condizioni manutentive dell'immobile, non è stato possibile accedervi e, pertanto, non è stato possibile accertare la conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale depositata. Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento.

Situazione urbanistico edilizia**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'unità è parte di un immobile edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (risultando già rappresentato nelle mappe del Catasto austriaco, circa 1849) e che negli archivi comunali è stata reperita unicamente una richiesta del Comune di consolidamento e verifica delle condizioni di degrado del fabbricato (prot. n. 19211 del 10.10.1999). L'Esperto Stimatore precisa che "*date le pessime condizioni manutentive dell'immobile non è stato possibile accedervi; inoltre, non esistendo agli atti nessun titolo edilizio la valutazione della presenza o meno di difformità deve essere effettuata rispetto alla planimetria catastale.* ***Si precisa inoltre che non essendo stato possibile verificare, per ovvi motivi di sicurezza, la congruità della consistenza immobiliare tra planimetrie catastali e situazione attuale non è stato nemmeno possibile stabilire se il fabbricato necessita di pratiche di regolarizzazione edilizia e se tale regolarizzazione sia fattibile.". Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento.

***Situazione urbanistica**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che, secondo il Piano degli Interventi – Variante 3 vigente del Comune di Sommacampagna (VR), il fabbricato ricade all'interno dei Nuclei Storici e Corti rurali – NS/13 – Perimetro P.P. (art. 36), nelle fasce di rispetto dagli allevamenti (dagli insediamenti in zona agricola e dalle case sparse), ed è soggetto a vincolo sismico (art. 46) e a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 136 Collina (art. 46).

Titolo di provenienza: Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Dott. Giacomo Gelmi del 07.01.2015, rep. n. 14561/10112, trascritto a Verona in data 12.01.2015 ai nn. 661 R.G. e 437 R.P.

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: Sulla base della documentazione in atti, l'immobile risultava libero.
Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Isabella Bestetti con studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, Tel. 3480364513, mail isabella.bestetti@gmail.com.

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 Avv. Isabella Bestetti con studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, Tel. 3480364513, mail isabella.bestetti@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 preferibilmente non oltre i 10 giorni prima della data fissata per la vendita e in ogni caso le richieste di visita non potranno pervenire i tre giorni prima della data dell'asta.

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.

Precisazioni

1. Si precisa che oggetto del Lotto 1 è il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 spettante alla parte esecutata, essendo la nuda proprietà in capo a terzi estranei alla procedura. Si avverte che, ai sensi degli artt. 979 e 980 c.c., la durata dell'usufrutto trasferito resta commisurata alla vita dell'originario usufruttuario (parte esecutata) nato nel 1973, sicché il diritto acquistato dall'aggiudicatario si estinguerà in ogni caso alla morte di quest'ultimo. L'Esperto Stimatore ha determinato il valore dell'usufrutto in misura pari al 70% del valore della piena proprietà, in relazione all'età dell'usufruttuario alla data della stima.
2. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, quanto all'accessibilità dell'unità evidenzia che: "*Al fabbricato si accede dalla via pubblica (strada Ossario), transitando dapprima sul mn 332 – stradello - e poi sul sub. 2 del mn. 329 (di cui gli intestatari catastali sono […]). Si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato che "[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]". Si precisa altresì che è stata individuata una criticità in merito all'accessibilità del fabbricato in questione in quanto non è emersa nessuna servitù nel sub.2 del mapp.329 a favore del sub.1 del mapp.329*." Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento.
3. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che il bene consiste in un rudere collabente in stato di degrado strutturale tale da renderlo inagibile e inaccessibile, con parte interna e copertura quasi completamente crollate, privo di servizio igienico. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda, evidenzia che "*Il grave stato di deterioramento era già stato documentato dall'ufficio tecnico comunale (cfr. all. F.5) a seguito di un sopralluogo del 04.10.1999 e dopo il quale la Commissione Edilizia Integrata aveva preso atto del grave stato di degrado e del vincolo imposto sull'immobile stabilendo la necessità di evitare l'ulteriore aggravio delle condizioni statiche della struttura. Malgrado la diffida ad intervenire sull'immobile con tutti gli accorgimenti necessari a garantire la staticità del fabbricato stesso e ad evitare l'ulteriore aggravio della situazione non è mai stato fatto nulla dalla proprietà.*". L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti, dà atto che la porzione, un tempo ad uso abitativo, si sviluppa su piano terra e piano primo; la superficie commerciale indicata in perizia, desunta dalla planimetria catastale, è di circa mq 117,60.
4. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda, dà atto che nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]".*

***

LOTTO 2

Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di porzione di immobile posta al piano rialzato di abitazione unifamiliare, sita nel Comune di Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza, Strada Staffalo n. 37.

Così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

- Foglio 29, part. 334, sub. 1, Strada Ossario Piano T, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 114 mq totale, escluse aree scoperte 112 mq, rendita Euro 387,34.

Il diritto di usufrutto posto in vendita si estende alla quota proporzionale dei diritti che competono all'unità ai sensi dell'art. 1117 c.c.

al prezzo base d'asta di euro 44.450,00 (quarantaquattromilaquattrocentocinquanta virgola zero zero)

offerta minima euro 33.337,50 (trentatremilatrecentotrentasette virgola cinquanta)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

***Situazione catastale**:* L'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto della non conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale, in quanto al posto del "retro-cucina" è presente un bagno e al posto del bagno è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato di altra proprietà, oltre a difformità prospettiche.

L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, indica quale stima per il costo della regolarizzazione catastale l'importo di Euro 700,00 (precisando che trattasi di stima), già scomputati dal valore di stima.

***Situazione urbanistico edilizia**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'unità è parte di un immobile edificato in forza della Licenza Edilizia n. 114/1969, prot. n. 5017, rilasciata il 10.12.1969 per la "*costruzione di una abitazione per colono*", privo di certificato di abitabilità. L'Esperto Stimatore rileva la non conformità dello stato attuale a quanto autorizzato, in quanto al posto del locale "retro" è stato realizzato un bagno e al posto del bagno è stata realizzata una scala a chiocciola di collegamento con il piano seminterrato, oltre a difformità prospettiche. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti, indica che "*alla luce di quanto sopra si precisa che le difformità suddette potranno essere sanate con una pratica SCIA in Sanatoria (€ 200,00 di diritti di segreteria e € 1.032,00 di Sanzione) e con una pratica di Compatibilità Paesaggistica (€ 100,00 di diritti di segreteria e € 32,00 di bolli). Ai costi suddetti si aggiunge il compenso da riconoscere ad un tecnico qualificato per la redazione e deposito delle pratiche che si stima in € 5.000,00 oltre al costo per la successiva regolarizzazione catastale del piano rialzato che si stima in € 700,00 comprensivo di spese. A queste spese va sommata quella per il ripristino del solaio (dove c'era la scala a chiocciola) e la modifica degli impianti elettrico e termosanitario quantificabile in € 3.000,00 circa. Pertanto, le spese necessari alla regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia e catastale ammontano a € 10.000,00 circa. Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.*". Si precisa che trattasi di importi stimati.

***Situazione urbanistica**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che, secondo il Piano degli Interventi – Variante 3 vigente del Comune di Sommacampagna (VR), il fabbricato ricade all'interno dei Nuclei Storici e Corti rurali – NS/13 – Perimetro P.P. (art. 36), nelle fasce di rispetto dagli allevamenti (dagli

insediamenti in zona agricola e dalle case sparse), ed è soggetto a vincolo sismico (art. 46) e a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 136 Collina (art. 46).

Titolo di provenienza: Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Dott. Giacomo Gelmi del 07.01.2015, rep. n. 14561/10112, trascritto a Verona in data 12.01.2015 ai nn. 661 R.G. e 437 R.P.

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: Sulla base di quanto risulta in atti, l'immobile risulta libero.
Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Isabella Bestetti con studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, Tel. 3480364513, mail isabella.bestetti@gmail.com.

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 Avv. Isabella Bestetti con studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, Tel. 3480364513, mail isabella.bestetti@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 preferibilmente non oltre i 10 giorni prima della data fissata per la vendita e in ogni caso le richieste di visita non potranno pervenire i tre giorni prima della data dell'asta.

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.

Precisazioni

1. Si precisa che oggetto del Lotto 2 è il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 spettante alla parte esecutata, essendo la nuda proprietà in capo a terzi estranei alla procedura. Si avverte che, ai sensi degli artt. 979 e 980 c.c., la durata dell'usufrutto trasferito resta commisurata alla vita dell'originario usufruttuario (parte esecutata) nato nel 1973, sicché il diritto acquistato dall'aggiudicatario si estinguerà in ogni caso alla morte di quest'ultimo. L'Esperto Stimatore ha determinato il valore dell'usufrutto in misura pari al 70% del valore della piena proprietà, in relazione all'età dell'usufruttuario alla data della stima.
2. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, quanto all'accessibilità dell'unità evidenzia che: "*Al fabbricato si accede dalla via pubblica (strada Ossario), transitando dapprima sul mn 332 – stradello - e poi sul sub. 3 del mn. 334 (di cui gli intestatari catastali […]). Si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato che "[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di:*

Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]". Si precisa altresì che è stata individuata una criticità in merito all'accessibilità del fabbricato in questione in quanto non è emersa nessuna servitù nel sub.3 del mapp.334 a favore del sub.1 del mapp.334." Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento.

3. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che il piano seminterrato del fabbricato è di altra proprietà e che sul solaio permane il foro della scala a chiocciola che collegava i due piani, la cui chiusura resta a carico dell'aggiudicatario.
4. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con terminali in ghisa ma è sprovvisto di caldaia; si precisa che la caldaia era posizionata al piano seminterrato (ora di altra proprietà) e che pertanto l'aggiudicatario dovrà modificare l'impianto termosanitario trasferendo la caldaia all'interno della proprietà. L'Esperto Stimatore precisa inoltre che l'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione e che non è stato possibile verificarne il funzionamento né accertare se sia in comune con l'unità al piano seminterrato di terzi, sicché ne spetteranno all'aggiudicatario la verifica e l'eventuale modifica.
5. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti, evidenzia che "nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]".*
6. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e in stato di abbandono.

***

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno boschivo sito nel Comune di Sommacampagna (VR), località Custoza, nei pressi di corte Sgaripola, con accesso dalla strada comunale n. 81 detta "Sgaripola".

Così catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna (VR):

- Foglio 32, part. 39, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie ha 03 are 40 ca 12, Reddito Dominicale Euro 52,70, Reddito Agrario Euro 8,78.

al prezzo base d'asta di euro 30.500,00 (trentamilacinquecento virgola zero zero)

offerta minima euro 22.875,00 (ventiduemilaottocentosettantacinque virgola zero zero)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

***Situazione catastale**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Sonia Iorio De Marco), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto della conformità tra gli intestatari catastali e le risultanze dei registri immobiliari, nonché della corrispondenza dei dati catastali attuali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

***Destinazione urbanistica**:* Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sommacampagna (VR) prot. 2026/CDU-051 il terreno risulta ricadere in Z.T.O. Ec2 – Zone agricole di collina (art. 33) ed è soggetto a:

- vincolo sismico (art. 46), e

- vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 136 Collina (art. 46).

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, pubblicato unitamente al presente avviso, per ogni approfondimento.

Titolo di provenienza: Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Dott. Giacomo Gelmi del 07.01.2015, rep. n. 14561/10112, trascritto a Verona in data 12.01.2015 ai nn. 661 R.G. e 437 R.P. e successivamente rettificato con nota del 07.10.2022 al n. 30808 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: sulla base della perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, emergono le seguenti formalità che non saranno cancellate:

- vincolo a non edificare trascritto a Verona in data 8.03.1977 ai nn. 4533 R.G. e 3563 R.P., gravante, tra gli altri, sul terreno di cui al Foglio 32, part. 39;

- servitù a favore di ENEL trascritte a Verona in data 20.12.1978 ai nn. 24299 R.G. e 18924 R.P. e ai nn. 24300 R.G. e 18925 R.P., gravanti, tra gli altri, sul terreno di cui al Foglio 32, part. 39.

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: Sulla base di quanto risulta in atti, il terreno risulta libero.
Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Isabella Bestetti con studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, Tel. 3480364513, mail isabella.bestetti@gmail.com.

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 Avv. Isabella Bestetti con studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, Tel. 3480364513, mail isabella.bestetti@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 preferibilmente non oltre i 10 giorni prima della data fissata per la vendita e in ogni caso le richieste di visita non potranno pervenire i tre giorni prima della data dell'asta.

Precisazioni

1. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che il terreno è boschivo e privo di qualsiasi potenzialità edificatoria.

***

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.

***

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), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in **Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20**.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo (120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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 email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra, o di mancata consegna del modello contenente le dichiarazioni ex art. 22 d.lgs. 231/2007, 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.

Regime fiscale

Ai fini fiscali, con riferimento ai **Lotti 1, 2 e 3**: l'Esperto Stimatore precisa che i beni non sono immobili strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di trasferimento.

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 sul sito internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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 il proprio Studio in Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita anche telefonando al numero 3480364513, all'indirizzo mail isabella.bestetti@gmail.com.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel il cui portale è https://astepubbliche.notariato.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06/36769500 - e-mail: gestorenotartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in **Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 3480364513.

L'offerta irrevocabile 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 irrevocabile 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;**
- che l'offerta è irrevocabile.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della

procedura esecutiva (Proc. n. 298/2025 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti)

- 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia 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 "www.astepubbliche.notariato.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 (Transation 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. n. 298/2025 R.E. – Avv. Bestetti**", alle seguenti coordinate bancarie: IT89Q0511611703000000004470 indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 298/2025 R.E. – Lotto n. __" (va completato il riferimento al Lotto inserendo il numero del lotto per cui si intende presentare offerta irrevocabile di acquisto).

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** da parte del professionista delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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, 26 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Isabella Bestetti