



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 31/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Trevisiol Tommaso Tel 045576818 mail t.trevisiol@sartoriefontana.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 153/2024) Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 3 dicembre 2026 alle ore 15.00

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 **Castagnaro (VR)**, Via Capitello n. 622, **piena proprietà di corte rurale composta da abitazione rurale su tre piani, box auto e depositi, immobile adibito ad attività ristorativa, area di transito/manovra e terreni** (piccolo terreno pertinenziale di 316 mq catastali e parco alberato di 1565 mq catastali).

Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro (VR), fg. 6:

m.n. 425 sub 1 - Via Capitello 622 - Piano T-1-2 – Cat. A/7 - Classe 4 - Vani 13 – sup. cat. 440 mq – sup. cat. tot. escluse aree scoperte 437 mq - R.C. Euro 805,67

m.n. 425 sub 2 - Via Capitello 622 - Piano T – Cat. C/2 - Classe 2 – Cons. 56 mq – sup. cat. 73 mq - R.C. Euro 52,06

m.n. 425 sub 3 - Via Capitello 622 - Piano T – Ca. C/2 - Classe 2 – Cons. 29 mq – sup. cat. 37 mq - R.C. Euro 26,96

m.n. 425 sub 4 - Via Capitello 622 - Piano T - BCNC

m.n. 1044 sub 9 (ex sub 6 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 17 mq - sup. cat. tot. 20 mq - R.C. Euro 52,68

m.n. 1044 sub 10 (ex sub 6 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 19 mq - sup. cat. tot. 22 mq - R.C. Euro 58,88

m.n. 1044 sub 11 (ex sub 6 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 21 mq - sup. cat. tot. 23 mq - R.C. Euro 65,07

m.n. 1044 sub 12 (ex sub 6 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 20 mq - sup. cat. tot. 23 mq - R.C. Euro 61,97

m.n. 1044 sub 13 (ex sub 6 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 20 mq - sup. cat. tot. 22 mq - R.C. Euro 61,97

m.n. 1044 sub 15 (ex sub 7 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 47 mq - sup. cat. tot. 52 mq - R.C. Euro 43,69

m.n. 1044 sub 16 (ex sub 7 parte) Via Capitello n. 622 - p. T - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 50 mq - sup. cat. tot. 58 mq - R.C. Euro 46,48
m.n. 1044 sub 20 (ex sub 14 e sub 17 ex sub 7 parte) Via Capitello n. 622 - p. T-1 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 198 mq - sup. cat. tot. 233 mq - R.C. Euro 184,06
m.n. 1044 sub 18 (ex sub 8 parte) Via Capitello n. 622 - p. T-1-2 - cat. C/1 - cl. 5 - cons. 724 mq - sup. cat. tot. 476 mq - R.C. Euro 8.413,08
m.n. 1044 sub 19 (ex sub 8 parte) Via Capitello n. 622 - p. T-1-2 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 51 mq - sup. cat. tot. 61 mq - R.C. Euro 158,04
m. n. 1044 sub 3 - Via Capitello - Piano T- BCNC

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro (VR), fg. 6:

m.n. 1033 - semin arbor - Classe 2 - ha 00.15.65 - R.D Euro 16,40 - R.A. Euro 8,08 (parco alberato)

m.n. 1028 - pioppeto - Classe 1 - ha 00.03.16- R. D. Euro 2,59 - R.A. Euro 0,65

al valore d'asta di euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)

offerta minima euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00)

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

euro 1.000,00 (mille/00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (dott. Agr. Zenato Fabio) riferisce nell'elaborato peritale del 23 febbraio 2026 che:

- l'abitazione (425 sub 1, sub 2 e sub 3) è catastalmente conforme a seguito di regolarizzazione catastale;

- i box auto e deposito (1044 sub 9,10, 11, 12, 13, 15, 16 e 20 già sub 6 e 7) presentavano difformità catastali già sanate mediante pratica DoCfa;

- quanto ai mappali 1044 sub 18 e sub 19 (ex sub 8), l'area adibita in passato ad area ristorativa è catastalmente conforme; i depositi ai piani primo e secondo presentavano finestre interne, assenti in sede di sopralluogo sia nelle planimetrie catastali che nelle tavole progettuali. Le difformità catastali sono già state sanate mediante pratica DoCfa.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (dott. Agr. Zenato Fabio) riferisce nell'elaborato peritale del 23 febbraio 2026:

- che l'abitazione (425 sub 1) ha edificazione ante 67; che l'immobile ha subito un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1999; annessi all'abitazione vi sono inoltre dei piccoli depositi (sub. 2 e 3 della particella 425); parte del sub 2, in zona adiacente al mapp. 1044, è stata oggetto di ristrutturazione, anche per l'installazione di una caldaia e relativi impianti, verosimilmente a servizio dei locali descritti al mapp. 1044, sub 18 (già sub 8);

- che i box auto e depositi mapp. 1044 sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 20 (già sub 6 e sub 7) hanno edificazione: ante 67; si presentano in uno stato di sostanziale abbandono; non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;

- che l'area adibita in passato ad attività ristorativa 1044 sub 18 (già sub 8 - ex sub. 4) ha edificazione: ante 67; ha stato di conservazione buono con interventi di manutenzione: fra il 2005 e il 2006;

- che i depositi mapp. 1044 sub 19 (già sub 8 - ex sub 5) hanno edificazione ante 67, stato di conservazione: discreto e non vi sono evidenze di interventi di manutenzione;

- che da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Castagnaro, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

per i m.n. 425 sub 1, sub 2 e sub 3 (edificio ante '67, come da mappa di impianto a fine capitolo) 1907 del 18/03/1999 e relativa pratica di fine lavori n. 1229 del 21/02/2002;

per il m.n. 1044 sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 e 20 (già 6 e sub 7) non sono state reperite tavole di progetto in quanto trattasi di edifici ante 67 come rilevabile dalle mappe catastali storiche e come confermato, in sede di incontro, dal tecnico comunale;

17/1999 Pratica edilizia per realizzazione di nuovo passo carraio – lavori non eseguiti, ma titolo ancora in essere - tale pratica, dopo verifica presso i competenti uffici, potrà essere utilizzata dall'acquirente, a seguito del cambio di intestazione;

per il m.n. 1044 sub 18 e 19 (già sub 8): n. 6800 del 27/07/2005 e relativa pratica di fine lavori n. 3654 del 18/04/2006; n.1096 del 03/02/2006 e relativa pratica di fine lavori n. 3653 del 18/04/2006; n. 5185 del 12/06/2006 m.n. 448 del 20/09/2012 e relativa pratica di fine lavori n. 3525 del 19/05/2014;

- che quanto al m.n. 425 sub 1 abitazione non sono state riscontrate irregolarità edilizie;
- che quanto agli annessi m.n. 425 sub 2 e sub 3, risulta solo una pratica edilizia pregressa relativa ad una parte di questi fabbricati che permette una verifica di eventuali difformità a livello edilizio. La parte relativa a tale pratica non presenta difformità;
- che quanto al m.n. 1044 sub 9,10,11,12,13,15,16 e 20 (già 6 e sub 7) a livello edilizio, non essendo disponibili titoli abilitativi, non è stato possibile eseguire un riscontro sulle eventuali irregolarità;
- che quanto al m.n. 1044 sub 18 e 19 (già sub 8), quanto alla parte ex agriturismo non sono emerse difformità edilizie; quanto agli annessi (depositi) invece non risultano presenti ai piani primo e secondo finestre interne risultanti nelle tavole progettuali;
- che al fine di regolarizzare le eventuali difformità rilevate per i subalterni 2 e 3 del mappale 425 e per i subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 e 20 (ex sub 6 e 7) del mappale 1044, attualmente l'acquirente non dispone di alcuna documentazione edilizia relativa agli immobili. Qualora il Comune dovesse reperire tavole di progetto, l'assegnatario dovrà valutare l'opportunità di procedere con una sanatoria, basandosi sia sulle tavole reperite sia sulle planimetrie catastali attualmente depositate.

Per quanto concerne i subalterni 18 e 19 (ex sub 8 già sub. 5) del mappale 1044, la sanatoria delle difformità riscontrate potrà avvenire mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria. Si raccomanda al futuro acquirente di prendere contatti diretti con i preposti uffici del Comune prima dell'acquisto, al fine di ottenere opportune e dettagliate informazioni sull'iter amministrativo necessario alla regolarizzazione di tutte le difformità sopra indicate.

Nell'elaborato peritale del 23 febbraio 2026 si precisa altresì che con riferimento al nuovo passo carraio a servizio dei mappali n.1037 e 1044, nel corso delle consultazioni presso la P.A. si è riscontrata la sopra citata pratica edilizia n.17/1999 del 1999 (quindi in coerenza temporale con la data dell'atto di provenienza), che prevede la demolizione di parte dell'immobile descritto al sub. 16 e 20 (ex sub. 2) del mappale 1044, per realizzare l'accesso esclusivo agli immobili oggetto dell'attuale provvedimento esecutivo. Il sopralluogo ai luoghi ha confermato che tale pratica non è mai stata eseguita e, sotto il profilo autorizzativo, risulterebbe ancora attiva. A tal proposito si raccomanda al futuro acquirente/assegnatario un approfondimento preventivo con il competente ufficio comunale, per meglio comprendere l'iter e la fattibilità attuale della pratica amministrativa.

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 del 19 settembre 2024 risulta che i terreni 1028 e 1033 del Foglio 6 ricadono in Zona "E" Territorio Agricolo, il 1028 e parte del 1033 sono pertinenti alla corte rurale BC n° 10 con valore storico ambientale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.

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.

Titoli di provenienza

L'intera piena proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 1 (poi sub 8 giusta variazione catastale e ora sub 18 e sub 19 a seguito di ulteriore variazione) e la quota di $\frac{1}{2}$ della corte comune identificata al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 3 (B.C.N.C. ai sub. 1-2, poi sub. 6, 7 e 8 giusta variazione catastale e ora sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20 a seguito di ulteriore variazione) è pervenuta per atto di vendita n. 73553 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago del 13.1.1999, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1656/1297.

L'intera piena proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 (E.U. di are 11.28) - m.n. 1028 di are 03.16 - m.n. 1033 di are 15.65, oltre a maggior consistenza, e dei fabbricati censiti al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 e m.n. 1044 sub 2 (poi sub 6 e 7 giusta variazione catastale e ora sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20 a seguito di ulteriore variazione) e della quota di $\frac{1}{2}$ della corte comune distinta con il m.n. 1044 sub 3 (BCNC ai sub. 1-2, poi sub. 6, 7 e 8 e ora sub 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20 a seguito di ulteriore variazione) è pervenuta all'esecutata, oltre a maggior consistenza, per atto di divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago del 13.1.1999, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1651/1292. Il perito dice 1056

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Si precisa che nell'atto di divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago del 13 gennaio 1999, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1651/1292, sono riportate le seguenti servitù così trascritte:

- a) trascrizione a favore del 19.01.1999 ai nn. 1652/1293 - costituzione di diritti reali a titolo gratuito gravanti le particelle del foglio 6 mapp. n. 1022 e 1023; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario;
- b) trascrizione a favore del 19.01.1999 ai nn. 1653/1294 - costituzione di diritti reali a titolo gratuito gravanti le particelle del foglio 6 mapp. n. 1018 e 1024; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario.

Inoltre, nell'atto di divisione di cui sopra viene riportato un reciproco diritto di passaggio e servizio sui mapp. nn. 1033, 425 e 1015 (tutti foglio 6 del comune di Castagnaro) finché questi rimarranno di esclusiva proprietà dei comproprietari.

Tale diritto di passo e servizio, in ragione del cambio di proprietà, comporta all'acquirente, la verifica la definizione e costituzione del nuovo accesso, dei passaggi ed eventuali servizi con il soggetto intestatario del mappale 1015, stesso foglio.

Dal medesimo atto di divisione, come riportato in elaborato peritale del 23 febbraio 2026, risulta inoltre:

- c) trascrizione in data 18 aprile 1989 n. 10728 R.G. di "vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85".

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

Dalla documentazione in atti (relazione del custode in data 5.8.2024 ed elaborato peritale in atti in data 31.10.2024 poi relativo aggiornamento del 23 febbraio 2026) risulta che il compendio è nel possesso della proprietaria che vi risiede e in parte utilizzato come deposito di mezzi agricoli da parte di familiari della medesima: l'unità abitativa catastalmente identificata al foglio 6, mappale 425, sub. 1, è attualmente occupata dalla proprietaria che vi risiede; l'edificio censito al foglio 6, mappale 1044, subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 e 20 e 7, deposito attrezzi/annesso rustico al piano terra e locali

adibiti a deposito al primo piano, risultano occupati da beni mobili di modesto valore commerciale di proprietà sempre della proprietà; gran parte del piano terra subalterno 18 del medesimo mappale 1044, ovvero la porzione corrispondente all'ex sub. 4, in passato adibito ad attività ristorativa, è attualmente arredato con mobilio e attrezzature professionali per la ristorazione (tavoli, sedie, corpi illuminanti), compresa una cucina attrezzata in acciaio inox e relative dotazioni tecniche specifiche per l'attività ristorativa, quali cucina a gas con 6 fuochi, cuoci-pasta, postazione griglia, forno, area lavaggio, lavastoviglie professionale, cappa di aspirazione fumi, affettatrice, frigoriferi; parte del piano terra e gli interi piani primo e secondo del subalterno 19 del mappale 1044, corrispondenti all'ex sub. 5, descritti negli elaborati planimetrici come depositi, sono occupati da alcune attrezzature agricole e da beni mobili di modesto valore commerciale.

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. Trevisiol Tommaso** con studio in Verona, Piazza Renato Simoni 1 Tel. 045576818 mail t.trevisiol@sartoriefontana.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.

Precisazioni

Dall'elaborato di perizia del 23 febbraio 2026 risulta che:

- l'immobile identificato al mapp. 425, fa parte di un fabbricato bifamiliare, del quale la porzione ricadente sul mappale 1015 non è oggetto di esecuzione,
- il locale caldaia del sub 2 del mappale 425 si configura come pertinenza dell'edificio identificato al mappale 1044, sub. 18;
- anche il piccolo terreno censito al m.n. 1028 appare pertinenziale al m.n. 1044 sub 18;
- che l'immobile destinato ad attività agrituristica per un massimo di 40 posti a sedere è al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra. La superficie è così suddivisa: - ingresso di mq 7,65; locale per consumazione spuntini di mq 41,85; sala da pranzo di mq 49,95; zona di passaggio e di stazionamento carrelli portavivande di mq 26,55; cucina attrezzata e dispensa di mq 41,44; zona servizi per il pubblico (antibagno con doppio lavabo, 3 WC di cui uno attrezzato per soggetti diversamente abili); zona servizi per gli addetti (antibagno con lavabo, WC, spogliatoio per due persone). Stato di conservazione buono;
- che ad ovest dell'ex agriturismo si trova il piccolo terreno pertinenziale (1028) caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi da frutto isolati (apparentemente improduttivi) e di un bombolone per il GPL interrato, che dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non è più utilizzato. Nell'area vi sono altresì le macchine per il condizionamento della zona "ristorativa" (mapp. 1044, sub. 18 già sub 8) e si rilevano alcuni pozzetti in cemento, verosimilmente ascrivibili alla rete fognaria della medesima struttura. Il mappale ha accesso dal sub. 3 del mappale 1044 (B.C.N.C.);
- che il terreno 1033 è un parco di mq 1.500 circa in cui si trovano alberi ad alto fusto, di ragguardevoli dimensioni e discreto valore naturalistico. Questi esemplari, rappresentati da platani (*Platanus orientalis*) e pioppo cipressino (*Populus nigra* var. "Italica") data la loro struttura e l'evidente vicinanza con le unità abitative presenti nella corte (anche di proprietà di soggetti terzi), richiedono un'attenta e costante manutenzione specializzata per preservarne un adeguato stato sanitario e garantirne la stabilità, aspetto quest'ultimo di prioritaria attenzione, in ragione delle responsabilità che ne derivano a parte proprietaria. Inoltre, all'interno dell'area è presente una vecchia ghiacciaia interrata,

in cattivo stato conservativo, che necessita di un'accurata valutazione conservativa, essendo un manufatto di legame storico con il territorio, che potrebbe favorire una più ampia fruizione dei luoghi. Questo terreno, nel suo insieme, costituisce un'area di significativo interesse all'interno del contesto rurale della corte, ma al tempo stesso impone rigore nella sua gestione integrata, che contempli interventi periodici di manutenzione (potature in quota) e monitoraggio sanitario degli alberi per garantirne la conservazione e valorizzazione nel lungo periodo;

- che i box auto e depositi 1044 sub. 9,10,11,12,13,15,16 e 20 si presentano in stato di conservazione scarso al piano terra e fatiscente al piano primo;

- che il m.n. 1044 sub 3 rappresenta un'area cortiva interna interposta ai sub. 9,10,11,12,13 (garage), 15,16,20 (depositi) e 18 e 19 (ex agriturismo e depositi) che funge da area di transito e manovra per i medesimi edifici;

Dall'integrazione di perizia del 25 novembre 2024, inoltre, risulta:

- la presenza dei contatori di energia elettrica e del gas sul mappale 425 e una porzione significativa della condotta dell'allacciamento fognario sul mappale 1015. L'eventuale assegnatario dovrà in primo luogo accertare tale specifica situazione per valutare con il soggetto proprietario del mappale 1015 l'eventuale reciproca continuazione di tali concessioni mediante una nuova scrittura privata. Diversamente, qualora tale reciproca concessione non fosse mantenuta il soggetto assegnatario dovrà prevedere un nuovo allaccio alla rete fognaria (ipotizzabile sul mappale 1033 in continuazione di quella esistente); secondo tale ipotesi, il proprietario del mappale 1015, in ragione di quanto rilevato, dovrà provvedere autonomamente alla nuova fornitura di gas ed energia elettrica in luogo di quelli attuali che insistono sul mappale 425.

Accessi

Dall'integrazione di perizia del 25 novembre 2024 e dall'elaborato di perizia aggiornato del 23 febbraio 2026 risulta che:

- gli immobili ad oggi sono serviti da un accesso principale che avviene da Via Capitello 622 e serve anche altre unità immobiliari, non colpite dal procedimento esecutivo, e ad esso collegate tramite area comune (fg.6, part.1044 sub.3, BCNC). Si precisa inoltre che tale ingresso, attualmente in uso a tutti gli immobili della corte rurale, ricade in gran parte su terreni di altra proprietà (nello specifico il 1037 del foglio 6), pertanto, da quanto emerso nel corso dei rilievi, per garantire un accesso autonomo ai mappali di cui trattasi, si renderanno necessari lavori di ampliamento e possibile allineamento rispetto al confine del lotto esecutato (inoltre, tenuto conto che l'immobile identificato al mapp. 425, fa parte di un fabbricato bifamiliare, del quale la porzione ricadente sul mappale 1015 non è oggetto di esecuzione, dovrà essere mantenuta idonea area di transito comune attraverso il mappale 1044, sub 3, BCNC);

- vi è inoltre un altro ingresso posto ad ovest del lotto, in corrispondenza del mappale 425, che prevede l'attraversamento dei mappali 1018, 1022, 1023 e 1024. Si deve precisare che tale ingresso non si configura come un accesso diretto alla pubblica via, ma ad essa collegato attraverso un passaggio sterrato di altra proprietà. Si evidenzia che tali mappali sono anche citati nella costituzione di una servitù di passo nell'atto di provenienza, a firma notaio Macchi, del 13 gennaio 1999, rep. n° 73552 che qui si riporta testualmente al fine di meglio inquadrare il contesto:

“Finchè non verranno costituiti i nuovi passi carrai su Via Capitello per l'accesso ai mapp.n. 1044-425 e 1015 del foglio 6, gli stessi avverranno provvisoriamente dall'accesso già esistente sul mapp.n. 1037 del foglio 6 assegnato al signor (omissis). Il passo carraio per i mapp.n. 1037 e 1044 dovrà essere realizzato arretrandolo sulla stessa linea individuata dal prolungamento verso Nord del lato Ovest del piccolo fabbricato di 50 mq. circa facente parte del mapp.n. 1037 sub 2, identificato. nella planimetria quale fabbricato n. 2. Le spese per la formazione dei nuovi accessi saranno sostenute individualmente dai singoli assegnatari dei lotti ciascuno per la parte ricadente sul terreno di proprietà. Sulle particelle del foglio 6 mapp.n. 1022 e 1023 assegnati al signor (omissis) e mapp.n. 1018 e 1024 assegnati alla signora (omissis), viene costituita una servitù di passaggio a favore dei fondi di tutti i fratelli (omissis); resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario. La manutenzione del

passaggio comune dovrà essere garantita solidalmente dai proprietari e dai beneficiari della servitù";

- la realizzazione di tale nuovo accesso esclusivo per il futuro assegnatario era già stata prevista con relativa pratica edilizia n. 17/1999 del 1999, che prevedeva la demolizione di parte dell'immobile descritto al sub. 16 e 20 (ex sub. 2) del mappale 1044 per consentire l'accesso esclusivo agli immobili oggetto dell'attuale procedimento esecutivo. Tuttavia, come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi, tali opere non sono mai state realizzate in ragione degli accordi di cui sopra tra i fratelli proprietari dei diversi mappali. Pertanto, la realizzazione del nuovo accesso carraio sarà a carico del nuovo soggetto assegnatario per un costo stimato di € 15.000,00; tale somma è già stata scomputata dal valore di stima. Tuttavia, si raccomanda al futuro assegnatario di consultare preventivamente l'ufficio comunale competente per approfondire l'iter, la fattibilità e i costi definitivi per completare la pratica amministrativa.

- quanto all'estratto dall'atto del notaio Macchi del 13/01/1999, qui testualmente si riporta: *"i signori (parte esecutata) e (altro comproprietario) si concedono reciprocamente il diritto di passaggio e servizio sui mappali nn. 1033, 425 e 1015 (tutti foglio 6 del comune di Castagnaro) finché questi rimarranno di loro esclusiva proprietà"*.

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, 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 eseguita, 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 su www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.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, 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 **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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenartel@notariato.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. Andrea Fantin n. 31/2024 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.asteubbliche.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 (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. 31/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT33J0880711701000000881279** 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, 24 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Fantin