



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2022 R.G.E. cui è riunita la n. 310/2022 R.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Cristina Caloi Tel.: 0458009314 mail: cristina.caloi@caloi-mancassola.com

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

### AVVISA CHE

**il giorno 11 febbraio 2026 alle ore 15:40** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

### BENI IMMOBILI

#### Lotto Unico

In **Comune di Grezzana (VR)**, Frazione Lugo, Via Don G. Calabria n. 5, **piena proprietà di complesso industriale con terreni di pertinenza**.

Catasto Fabbricati del Comune di Grezzana (VR) Fg. 8:

mapp. 981 sub 1 graffato con mapp. 982, Via Don Giovanni Calabria n. 5, P. T, cat. D/1 - R.C. Euro 7.479,10

mapp. 36 sub 3, Via Don Giovanni Calabria n. 5, P. T, cat. D/1 - R.C. Euro 8.493,40 (già Fg. 8 mapp. 36 sub 2 già Sez. B Fg. 8 mapp. 36 sub 2, già Sez. B Fg. 8 mapp. 36 graffato mapp. 37)

Catasto Terreni del Comune di Grezzana (VR) Fg. 8:

mapp. 473 - semin arbor cl. 3, superficie mq. 33, RD Euro 0,20, RA Euro 0,15

mapp. 981 - ente urbano, superficie mq. 2.617 (già mapp. 37 di 2.793 mq..)

mapp. 982 - semin arbor cl. 3, superficie mq. 176, RD Euro 1,09, RA Euro 0,82 (già mapp. 37 di 2.793 mq..)

mapp. 40 - bosco ceduo cl. 2, superficie mq. 3.113, RD Euro 3,22, RA Euro 0,96

mapp. 41 - pascolo cl. u, superficie mq. 1.421, RD Euro 1,17, RA Euro 0,66

mapp. 42 - seminativo cl. 5, superficie mq. 4.998, RD Euro 14,20, RA Euro 11,62

mapp. 43 - bosco ceduo cl. 5, superficie mq. 407, RD Euro 0,19, RA Euro 0,08

Precisazione catastale: mapp. 981 sub 1 graffato con mapp. 982 (già Fg. 8 mapp. 36 sub 1 graffato mapp. 557 sub 15, già Sez. B Fg. 8 Mapp. 36 sub 1 graffato mapp. 37, già Sez. B Fg. 8 Mapp. 36 graffato mapp. 37).

**al valore d'asta di Euro 271.000,00 (duecentosettantunomila)**

**offerta minima Euro 203.250,00 (duecentotremiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia in atti risulta che:

Nella mappa non erano catastalmente raffigurati tutti gli edifici "capannoni"; per questo motivo vi è stata la necessità di aggiornare il Catasto Terreni nel quale risultava presente solo il capannone "nuovo" (Foglio. 8, Particella 36 Sub. 2, ovvero di realizzo più recentemente), mentre risultavano mancare sia il capannone "vecchio" (Foglio 8, Particella 36 Sub. 1) che le tettoie, costruite per ultime a collegamento fra i due.

Per quanto concerne il Catasto Fabbricati è stata aggiornata la planimetria mancante delle tettoie di collegamento, con i dettagli interni rilevati, nonché l'elaborato planimetrico.

Si è proceduto inoltre, con il frazionamento del mappale 37 (E.U. di 2.793 mq.) nei mappali 981 E.U. di 2.617 mq. e nel mapp. 982 di 176 mq. quest'ultimo divenuto strada colpita da servitù di passo, per le proprietà site alla fine della via Don G. Calabria.

Errori sono stati riscontrati dal perito anche nella diversa intestazione dei corpi di fabbrica in quanto alcuni individuati con codice fiscale della ditta esecutata ed altri con la partita iva della stessa. Questo ha determinato il dover ripresentare la pratica docfa in quanto la riunione degli stessi sotto un unica dicitura non veniva accettata dal sistema. Per tale motivo si è verificata la necessità di presentare ancora divisi i due mappali: FG. 8 m.n. 36 sub. 3, e FG 8 m.n. 981 il secondo.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso artigianale - industriale adibito alla lavorazione del marmo, composto da due capannoni collegati tra loro e da vari annessi è stato costruito in forza di:

- 1) LICENZA EDILIZIA n. 622 del 18.02.1965 realizzo capannone per segheria,
- 2) LICENZA EDILIZIA n. 727 del 15.04.1966 ampliamento capannone,
- 3) LICENZA edilizia n. 862 del 28.06.1967 costruzione UFFICI e garage,
- 4) LICENZA edilizia n. 950 del 03.04.1968 realizzo nuovo capannone,
- 5) LICENZA edilizia n. 1039 del 30.08.1968, variante per il realizzo capannone,
- 6) LICENZA edilizia n. 1237 del 27.03.1970, ampliamento (collegamento fra sub 1 e 2),
- 7) LICENZA edilizia n. 1284 del 28.07.1970, costruzione zona mensa e spogliatoi,
- 8) LICENZA edilizia n. 1494 del 11.03.1972, ampliamento lato sud,
- 9) LICENZA edilizia n. 1471 del 11.03.1972 costruzione cabina elettrica,
- 10) CONCESSIONE EDILIZIA n. 29 del 13.11.1984 costruzione capannone e mod uffici,
- 11) CONCESSIONE EDILIZIA n. 78/85 variante al capannone leggermente più piccolo,
- 12) CONDONO EDILIZIO n. 23/1986 muro contenimento verso il progno,
- 13) CONCESSIONE EDILIZIA n. 69 del 09.07.1997 manutenzione straordinaria della facciata,
- 14) CONCESSIONE EDILIZIA n. 134 del 06.10.1999 muro recinzione.

Si sottolinea la mancanza di agibilità/abitabilità e certificati impianti; per tale motivo risulta indispensabile l'eventuale messa a norma degli stessi in caso di riutilizzo degli immobili esistenti. Anche l'analisi strutturale non è documentata e, dai rilievi effettuati sembrerebbero sottodimensionati i cavi tiranti posti nel capannone (più vecchio) ex sub 36 sub 1. Anche per l'analisi del piazzale antistante i capannoni, si può notare incuria e abbandono verificatosi nel tempo.

Altra considerazione importante è relativa alla presenza di un traliccio per cavi dell'energia elettrica, presente all'interno dei capannoni stessi.

Si fa notare che i capannoni sono sorti attorno al preesistente traliccio. Sono stati chiesti chiarimenti in Comune, senza risposta in merito (Vedi dettagli pag 26, p.to D.1.3.2 della perizia). Il perito ha ribadito che in nessun progetto viene richiamata la presenza del

traliccio, nè servitù.

Si evidenzia che, come riportato in perizia con la Licenza edilizia n. 950 del 03.04.1968 è stato effettuato un ulteriore ampliamento con il realizzo di un nuovo capannone, catastalmente individuato come Fg 8 mapp.le 36 sub 1, adiacente sul lato est. Da relazione di progetto si dichiara costruito con struttura in muratura, solaio in latero-cemento a volta con tiranti, pavimento in battuto di cemento, finestre a nastro e manto di copertura che è stato dichiarato in eternit, nella relazione di progetto, attualmente difficilmente riscontrabile.

In perizia le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono state stimate in ca. Euro 6.500,00. L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grezzana (VR) in data 10.03.2023 (agli atti) risulta che secondo il vigente Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase i terreni posti in vendita hanno le seguenti destinazioni:

- Fg. 8 mm.nn. 36-37 ricadono parte in zona D1 3-19 Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti con l'obbligo di strumento Urbanistico Attuativo, parte in Strade di Progetto e/o allargamenti stradali;
- Fg. 8 mm.nn. 40-41 ricadono in fasce e zone di rispetto e di tutela - coni visuali;
- Fg. 8 m.n. 42 ricade parte in fasce e zone di rispetto e di tutela - coni visuali, parte in zona D1 3-19 Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti con l'obbligo di strumento Urbanistico Attuativo, parte in zona B 3-22 di completamento edilizio, parte in aree per l'istruzione, parte in Strade di Progetto e/o allargamenti stradali;
- Fg. 8 m.n. 43 ricade in zona D1 3-19 Industria - Artigianato di produzione di completamento - Aree di ZTO di Industria artigianato di produzione di completamento classificate in ZTO C2 di espansione edilizia con I.T. prefissato al momento della totale cessazione delle attività industriali esistenti con l'obbligo di strumento Urbanistico Attuativo;
- Fg. 8 m.n. 473 ricade in Strade di Progetto e/o allargamenti stradali.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte esecutata in forza di:

- Compravendita in data 09.10.1986 n. 10998 Rep. notaio Marco Porceddu Cilione, trascritta a Verona in data 30.10.1986 al n. 22721 R.G. e al n. 16289 R.P. (Provenienza dei seguenti beni: C.T. Sez. B Fg. 8: particelle n. 36-40-41-42-43 + C.F. Sez. B Fg. 8: particella n. 36 graffata con la particella 37, da individuarsi con il 36 sub 2) e successivo atto di "modica denominazione sociale" ricevuto il 09.12.1996 n. 187977 Rep. Notaio Paola Mazza, trascritto a Verona il 05.02.12997 ai nn. 3291/2552.
- Compravendita in data 27.10.2009 n. 22668 Rep. notaio Melchiorre Saraceno, trascritta a Verona il 29.10.2009 al n. 40993 R.G. e al n. 24616 R.P. (Provenienza dei seguenti beni: C.T. Fg. 8: particelle n. 37-473 + C.F. Sez. B Fg. 8: particella n. 36 sub 1 graffata con la particella 37).

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità opponibili alla procedura

che non saranno cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1) Servitù di passo pedonale e con ogni mezzo a carico della particella 296/b, a favore di parte venditrice.

Servitù costituita con compravendita in data 23.04.1965 n. 51784 Rep. notaio Rodolfo Dioguardi, trascritta a Verona in data 06.05.1965 ai nn. 6106/4916.

2) Servitù di passo pedonale e carraio, a favore delle particelle 36, 40, 41, 42, 43 e particelle 37 e 296/b; da esercitarsi con ogni mezzo lungo il confine nord dell'attuale stradella privata per accedere alla strada provinciale.

Servitù costituita con compravendita in data 09.10.1986 n. 10998 Rep. notaio Marco Porceddu Cilione, trascritta a Verona in data 30.10.1986 al n. 22721 R.G. e al n. 16289 R.P.

3) Con atto di autenticato in data 23.03.1979 n. 38922 Rep. notaio Ettore De Marzio di Verona, trascritto a Verona il 28 marzo 1979 ai nn. 6594/5074 veniva costituito Vincolo non aedificandi a favore del Comune di Grezzana, sui mappali n. 42 e 43, che permarrà fino a quando, non siano previste norme più favorevoli all'edificazione in zona.

4) Convenzione stipulata in data 17 ottobre 1984 n. 2028 Rep. Segretario Comunale, trascritta a Verona in data 30 ottobre 1984 ai nn. 23984/17729; il dante causa della società esecutata, al fine del rilascio della concessione edilizia per ampliamento del fabbricato destinato ad attività industriale, si impegnava per la durata di 10 anni a segnalare fatti sopravvenuti che dovessero modificare le esigenze e motivazioni dell'ampliamento del fabbricato industriale censito Sez. B Fg. 8 particelle graffate 36=37.

5) Convenzione, giusta atto autenticato in data 9-18 dicembre 1987 nn. 13024/13134 Rep. Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, trascritto a Verona in data 26 gennaio 1988 ai nn. 2487/1716: la società esecutata al fine del rilascio della concessione edilizia per ampliamento del fabbricato adibito ad attività industriale, insistente sul terreno censito alla Sez. B Fg. 8 con le particelle 36 e 37, si impegnava nei confronti del Comune di Grezzana (VR), ai sensi della L.R. n. 1 del 12 gennaio 1982, ad attuare integralmente il progetto; durata della validità della convenzione fissata in anni 10.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile risulta libero da persone ma non altrettanto dalle cose; sono presenti numerosi blocchi di marmo nel piazzale, e numerosi scarti di lavorazione.

Nell'immobile adibito ad uffici sono presenti gli arredi, la cancelleria e interi scaffali di contabilità; mentre nei capannoni sono presenti alcuni macchinari per le lavorazioni del marmo, soprattutto il carroponte di portata max 5 tonnellate.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario in merito alle modalità, alle tempistiche e ad ogni altra informazione sulla liberazione e/o sgombero degli immobili.

Gli immobili sono nella disponibilità di parte esecutata.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La particella Fg 8 n. 473 (sede stradale) risulta di proprietà ma ad uso strada comunale.

2) Il mappale 982 è da decenni utilizzato come strada comunale avente inoltre servitù di diritto di passo pedonale e carraio, giusta atto n. 10998 Rep. notaio Marco Porceddu Cilione, trascritto a Veron il 30.10.1986 ai nn. 22721/16289) per le proprietà residenziali

situare nella strada comunale stessa.

Al momento del trasferimento del bene oggetto di pignoramento, sarà opportuno procedere anche con la cessione del cespote: strada comunale, al Comune di Grezzana: Fg 8 mappale n. 982 e Fg 8 mappale n. 473.

3) Sul lato sud del complesso vi è una cabina elettrica, ed una è situata all'interno del primo capannone, inoltre è presente all'interno del secondo capannone, anche il basamento di un traliccio, per il passaggio della linea elettrica (presenza sottovalutata in tutti i progetti). All'interno dell'edificio (mapp.le 36 sub 3) da verificare la presenza di una servitù per il traliccio che sostiene il passaggio di cavi elettrici di 20 mila volt di tensione, traliccio funzionante identificato con nome "località Lugo". Tale traliccio è utilizzato da V-reti, per conto di Enel..

4) Il perito, dato lo stato di abbandono del complesso artigianale-industriale ha ritenuto necessario per un eventuale riutilizzo, la necessità del controllo e messa a norma di tutta l'impiantistica, nonché dell'analisi strutturale soprattutto della copertura, in quanto i tiranti metallici sembrano alquanto sottodimensionati rispetto alle volte di copertura.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Cristina Caloi**, Via Luigi Da Porto n. 6, Verona, tel. 0458009314, fax 0454851259, email cristina.caloi@caloi-mancassola.com.

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

#### **Liberazione dell'immobile**

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

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Spese**

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

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

#### **Saldo prezzo**

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

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

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

#### **Mutuo ipotecario**

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

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

#### **Pubblicità**

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

#### **Ufficio competente**

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

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)..

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta deve contenere:

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

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Felli - N. 183/2022 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

**b) OFFERTA TELEMATICA**

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

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

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (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 non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 183/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 69 G 03268 11702 052372254050" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".**

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

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

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

**IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

**I N F O R M A**

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

Verona, 22 ottobre 2025

Il Notaio delegato Giacomo Felli