



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 57/2024 R.E. cui è riunita la n. 2/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Tragni Anna Tel 0459856027 mail annatragni@studiofiorinitragni.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. 82/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 19 febbraio 2026 alle ore 14.00

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 2

In Comune di **Gazzo Veronese (VR)**, con accesso pedonale e carraio per una parte dei beni da Via Olmo (strada pubblica) e per un'altra parte da Strada Provinciale 23 **piena proprietà di fabbricato ad uso deposito o stalla** (costituito da boxes, spogliatoio con bagno e antibagno, concimaie oltre cortile esclusivo) di sup. commerciale 2.955 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Gazzo Veronese (VR), Fg.23:

m.n. 296 sub. 1 – VIA OLMO SAN PIETRO IN VALLE SNC – p. T – cat. D/10 – R.C. Euro 6.181,76

piena proprietà di compendio immobiliare (costituito da **due fabbricati**, uno posto a ovest prevalentemente ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli, uno posto più ad est, costituito da vari depositi e depositi attrezzi agricoli oltre alcuni locali di servizio e una tettoia)

Catasto Fabbricati del Comune di Gazzo Veronese, Fg. 15:

m.n. 108 sub. 12 – VIA GIOACCHINO ROSSINI - p. T-1 – cat. D/10 – R.C. Euro 2.540,00

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato (Catasto Terreni m.n. 108 ente urbano di ha 00.82.88) in particolare sulla corte m.n. 108 sub. 16 – B.C.N.C. ai sub 4 -5 -12-13

piena proprietà di terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati e coltivati **di superficie catastale 54.979 mq.**

Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, Fg. 23:

m.n. 297 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.57.48 ha - R.D. Euro 82,99 - R.A. Euro 41,56

m.n. 315 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.03.34 ha - R.D. Euro 4,82 - R.A. Euro 2,41

m.n. 322 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.06.49 ha - R.D. Euro 9,37 - R.A. Euro 4,69

m.n. 252 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.06.85 ha – R.D. Euro 9.89 – R.A. Euro 4,95

m.n. 265 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.01.60 ha - R.D. Euro 2,31 - R.A. Euro 1,16

m.n. 267 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.08.81 ha – R.D. Euro 12.72 - R.A. Euro 6.37

m.n. 313 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.04.66 ha - R.D. Euro 6,73 - R.A. Euro 3,37
m.n. 317 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.23.23 ha - R.D. Euro 33,54 - R.A. Euro 16,80
m.n. 319 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 2.83.33 ha - R.D. Euro 409,06 - R.A. Euro 204,86
m.n. 316 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.00.26 ha - R.D. Euro 0,38 - R.A. Euro 0,19
m.n. 323 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.00.75 ha - R.D. Euro 1,08 - R.A. Euro 0,54
m.n. 324 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.00.21 ha - R.D. Euro 0,30 - R.A. Euro 0,15
m.n. 326
porz AA - SEMIN IRRIG. - classe 2 – 1.44.63 ha – R.D. Euro 186,51 – R.A. Euro 85,90
porz AB - VIGNETO - classe 1 – 00.08.15 ha – R.D. Euro 9,67- R.A. Euro 5,89

Si precisa che i beni censiti come mm. nn. 316, 323 e 324 sono gravati da diritto di superficie per 20 anni costituito con scrittura privata autenticata in data 08.07.2016 n. 25200 rep. Not. Lorenzo Salvatore di Verona trascritta in data 14.07.2016 nn. 27494/17971 e successiva successiva identificazione catastale per scrittura privata autenticata in data 30.10.2019 n. 161447 rep. Not. Sergio Macchi di Legnago trascritta in data 06.11.2019 ai nn. 44514/30284.

N.B. Si precisa, come risulta dalla perizia in atti in data 23 aprile 2025 che “i beni facilmente amovibili non inseriti nella struttura muraria che possono essere asportati senza alcun danno all’immobile ed abbiano possibilità di autonomo utilizzo separato non fanno parte dell’immobile posto in vendita”.

al valore d’asta di euro 303.000,00 (trecentotremila,00)

offerta minima euro 227.250,00 (duecentoventisettamilaiduecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 2.000,00 (duemila,00)

Situazione catastale: Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Piantavigna Francesca) nella relazione di stima depositata in data 23 aprile 2025 ha riferito che quanto al deposito foglio 23, particella 296, sub. 1 non sono state rinvenute difformità catastali, quanto al deposito foglio 15, particella 108, sub. 12, apparentemente non risulta accatastato l’impianto fotovoltaico in copertura. Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna e la presenza di una tettoia sul lato nord del fabbricato non rappresentata in planimetria catastale. Quanto ai terreni particella 297, 315, 322, 265, 267, 313, 317, 319, 316, 323, 324 a livello catastale non sono state rinvenute difformità. Quanto al terreno foglio 15, particella 326, nella zona est del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica non rappresentato a livello catastale.

Situazione urbanistico edilizio: Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Piantavigna Francesca) nella relazione di stima depositata in data 23 aprile 2025 ha riferito che:

- relativamente alla particella 296, sub. 1 ha reperito i seguenti documenti:
 - Permesso di costruire n. 010/11 prot. 9623 del 22/09/2011 per “costruzione di una nuova stalla per bovini da carne, con annessa concimaia e vasche raccolta effluenti ed allargamento porte di accesso”;
 - SCIA in variante al permesso di costruire n. 010/11 del 22/09/2011 prot. N. 4111 del 04/05/2012;
 - Richiesta di agibilità prot. N. 5050 del 05/06/2012. Da quanto riferito dai pubblici uffici il certificato veniva rilasciato per silenzio assenso;
- relativamente ai beni foglio 15, particella 108, sub. 12 ha reperito i seguenti documenti:
 - Concessione edilizia n. 33 del 23/09/1982 prot. 5082 per “stella per lattifere e vitelli” – fatta lettera di rinuncia;
 - Concessione edilizia n. 84/83 prot. N. 1493/83 del 25/06/1983 per “la costruzione di una stella per lattifere e vitelli in loc. S. Pietro in Valle”;

- Certificato di agibilità pratica edilizia n. 84/83 n. 7139 del 06/11/1986;
 - Concessione edilizia n. 8/84 prot. N. 6771/83 del 29/02/1984 per “variante in corso lavori al progetto approvato di cui concessione edilizia n. 33 del 1983 relativo alla costruzione di una stalla per lattiferi e vitelli in località S.Pietro in Valle”;
 - Concessione edilizia n. 63/88 prot. 8054 del 01/09/1988 per “la costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli e per il ricavo di una stalla in ampliamento a quella esistente”;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 6/92 del 11/05/1995 sanatoria edilizia pratica n. 7899 per l'esecuzione di lavori di “variante in sanatoria relativa al progetto approvato con CE 63/88 per la costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli e per il ricavo di una stalla in ampliamento a quella esistente”;
 - Certificato di agibilità pratica edilizia n. 14/97 del 16/10/1997 “per l'esecuzione di: costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli e per il ricavo di una stalla in ampliamento a quella esistente, ubicato in via olmo loc. San Pietro in valle, sez. c foglio 1°, mappale n. 108-193. Visto la concessione edilizia N.63/88 DEL 1/9/1988 e N. 6/92 DEL 11/5/1995”;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 274 prot. 2134 del 31/05/1995 per “la esecuzione dei lavori costruzione rustico agricolo”;
 - approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;
 - dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.2.5) e dallo stato di fatto emergono alcune difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale:
quanto al deposito foglio 23, particella 296, sub. 1 non sono state rinvenute difformità edilizie;
quanto al deposito foglio 15, particella 108, sub. 12, da quanto rilevato in sede di sopralluogo sulla copertura della stalla è presente un impianto fotovoltaico. Secondo quanto comunicato dalla proprietà non funzionante. Apparentemente da quanto appreso presso i pubblici uffici non è stata mai dichiarata e protocollata la sua presenza. Da quanto emerso nel dialogo con l'amministrazione apparentemente la situazione risulterebbe sanabile previo versamento di una sanzione pari a circa 1.000 €; la copertura di una porzione del fabbricato apparentemente presenta eternit; al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna e la presenza di una tettoia sul lato nord del fabbricato non rappresentata negli elaborati oltre alla realizzazione di una porzione di solaio piano primo non autorizzata;
 - quanto al terreno foglio 15, particella 326, nella zona est del terreno è presente un capannone in lamiera e plastica apparentemente non dichiarato a livello edilizio. Costi previsti per la regolarizzazione: 8.000,00 €.
- L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrono i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gazzo veronese (VR) in data 1 agosto 2025 risulta che il m.n. 326 E IL M.N. 108 nel P.I. approvato con delibera n. 30 dl 30.09.2013 ricade all'interno della ZTO “E agricola” parte assoggettata a Vincolo e tutela “Fascia di rispetto Cimiteriale”, i restanti terreni posti in vendita ricadono all'interno della ZTO “Ambiti di tutela agricola”, parte assoggettati a Vincolo e tutela “Aree a rischio archeologico di epoca romana-medioevale (rif. Art. 38.6 PATI)”

Precisazioni

Dalla relazione di stima in atti dal 23 aprile 2025 risulta che:

- l'accesso al m.n. 296 sub 1 avviene direttamente dalla pubblica via Olmo, con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia, apparentemente non

risultano trascritte servitù di passo; l'accesso al m.n. 108 sub 12 ai beni avviene direttamente dalla pubblica via con transito nel cortile esterno comune individuato al sub. 16; l'accesso al terreno 326 avviene direttamente dalla pubblica via Olmo mentre a tutti gli altri terreni, l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via Olmo con transito in strada sterrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia(apparentemente non risultano trascritte servitù di passo);

- l'attuale conduttore del bene comunica che sono presenti delle infiltrazioni dalla copertura. La scrivente non ha potuto verificare l'effettiva presenza delle stesse;
- eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture;
- al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti, ove presenti, non è stato verificabile. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo
- le aree esterne ad oggi risultano ancora collegate ed in buona parte senza recinzioni;
- data la consistenza esigua dei terreni oggetto del diritto di superficie e la loro posizione che non ne consente uso produttivo il perito stimatore ha reputato di non applicare nessuna decurtazione di valore per il suddetto diritto di superficie;
- dalla relazione di stima in atti risulta che apparentemente in una porzione del bene identificato al Fg. 15 m.n. 108 sub 12 è presente una tubazione che, da quanto riferito e visonato in sede di sopralluogo, serve un'unità vicina, non oggetto di pignoramento. Dalle analisi svolte non risultano servitù trascritte.

Titolo di provenienza

I beni censiti come m.n. 108 sub 12 e m.n. 326 sono pervenuti a parte esecutata con atto di compravendita dell'01.12.2010 n. 17299 rep. Not. Pierluigi Di Maria Nogara (VR), trascritto il 06.12.2010 ai nn. 47585/29354.

I beni censiti come mm. nn. 319,322,323,324 e 296 sub 1, 252, 265, 267, 297, 313, 315, 316 e 317 sono pervenuti a parte esecutata con atto di donazione del 28.03.2012 n. 18282 rep. Not. Di Maria, trascritto il 06.04.2012 ai nn. 12334/8799.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **Vincolo di destinazione d'uso** costituito con atto del 07.07.1988 n. 25537 rep. Not. Fauci, trascritto il 20.07.1988 ai nn. 20517/14759 a favore del Comune;
- **Servitù perpetua su area** 92 e 137 per cabina elettrica e di passaggio e di elettrodotto costituita con atto autenticato in data 03.04.1992 n. 32864 rep. Not. Fauci, trascritto il 04.05.1992 ai nn. 14073 4/10623-4. A favore di ENEL;
- **Diritto di superficie costituito** con atto autenticato in data 08.07.2016 n. 25200 rep. Not. Lorenzo Salvatore di Verona, trascritto il 14.07.2016 ai nn. 27494/17971, fra l'altro, su porzioni dei mappali nn. 296, 154, 292, 294 e 296 del Foglio 23 C.T. e 296 del Foglio 23 C.F. del Comune di Gazzo Veronese. In data 06.11.2019 ai nn. 44514/30284 veniva trascritto l'atto autenticato in data 30.10.2019 n. 161447 rep. Not. Sergio Macchi di Legnago con cui venivano identificati catastalmente gli immobili concessi in diritto di superficie: gli unici immobili concessi in diritto di superficie, oggetto della presente relazione, sono gli immobili siti in Comune di Gazzo Veronese, distinti al Foglio 23 C.T. coi mappali nn. 316 (ca. 26), 323 (ca. 75) e 324 (ca. 21), immobili che, peraltro, non erano compresi nella precedente nota di trascrizione del 14.07.2016 nn. 27494/17971, neanche con gli identificativi catastali precedenti;
- **Servitù inamovibile** di elettrodotto in forza di atto autenticato in data 18.03.2019 n. 12105 rep. Not. Pia Marinucci di Cologna Veneta, trascritto in data 25.03.2019 nn. 11432/7663 a favore

dell'E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma, a carico fra l'altro del mappale n. 309 del Foglio 23 C.T. di Gazzo Veronese;

- **Servitù inamovibile** di passo in forza di atto autenticato in data 18.03.2019 n. 12105 rep. Not. Pia Marinucci di Cologna Veneta trascritto in data 25.03.2019 nn. 11433/7664 a favore dell'E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma, a carico del mappale n. 309 del Foglio 23 C.T. di Gazzo Veronese;

- **Servitù di passo** in forza di atto autenticato in data 30.10.2019 n. 161447 rep. Not. Sergio Macchi di Legnago, trascritto in data 06.11.2019 nn. 44515/30285, a favore della società titolare del diritto di superficie sui beni Comune di Gazzo Veronese, Foglio 23 C.F. mappale n. 296 sub. 1; Foglio 23 C.T. mappale n. 319. La servitù è a favore dei mappali nn. 312 subb. 1-2-3-4 e 296 sub. 2 del Foglio 23 C.F. e dei mappali nn. 311, 312, 314, 318, 320, 321, 316, 323 e 324 del Foglio 23 C.T.

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 relazione di stima risulta che al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati ed i beni immobili utilizzati. A seguito di richiesta inoltrata presso l’Agenzia delle Entrate risulta un “contratto d'affitto agricolo ex. Art. 45 Legge 203/82” registrato a Mantova in data 19/04/2024 con il n. 3094 serie 4. Canone di affitto: 25.000 Euro annui; Durata come da contratto oggetto di registrazione: dal 01/05/2019 al 30/04/2031. Per maggiori informazioni sull'opponibilità del contratto rivolgersi al custode.

Una porzione dei depositi (identificati al punto 2.b della relazione di stima), sebbene oggetto di contratto di locazione, risulta utilizzata da parti esecutate e occupata in parte da oggetti di loro proprietà.

Agli atti del processo risulta anche che i canoni locativi siano stati oggetto di pignoramento presso terzi, fino alla concorrenza di determinati importi, come risulta dalla relazione di custodia agli atti in data 15 luglio 2024. Per maggiori informazioni sul pignoramento dei canoni di locazione rivolgersi al custode.

Lotto 3

In Comune di **Gazzo Veronese (VR), VR**, con accesso pedonale e carraio ai beni dalla strada pubblica, via Olmo, **piena proprietà di terreni agricoli coltivati** di orografia piana, di forma regolare, non recintati di superficie catastale 48.730 mq.

Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, foglio 23:

m.n. 233 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 01.68.75 ha - R.D. Euro 243,63 - R.A. Euro 122,01
m.n. 234 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.05.97 ha - R.D. Euro 8,62 - R.A. Euro 4,32
m.n. 198 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.04.40 ha - R.D. Euro 6,35, R.A. Euro 3,18
m.n. 203 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.55.60 ha - R.D. Euro 80,27 - R.A. Euro 40,20
m.n. 232 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 01.25.12 ha - R.D. Euro 180,64 - R.A. Euro 90,47
m.n. 235 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.02.34 ha - R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 1,69
m.n. 136 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.55.56 ha - R.D. Euro 80,22 – R.A. Euro 40,17
m.n. 153 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.04.44 ha - R.D. Euro 6,41 - R.A. Euro 3,21
m.n. 237 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.03.30 ha - R.D. Euro 4,76 - R.A. Euro 2,39
m.n. 239 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.28.58 ha - R.D. Euro 41,26 - R.A. Euro 20,66
m.n. 269 - SEMIN IRRIG - classe 1 – 00.33.24 ha - R.D. Euro 47,99 - R.A. Euro 24,03

al valore d'asta di euro 83.000,00 (ottantatremila,00)

offerta minima euro 62.250,00 (sessantaduemiladuecentocinquanta,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 (Arch. Piantavigna Francesca) non ha riferito alcuna difformità catastale.

Destinazione Urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gazzo veronese (VR) in data 1 agosto 2025 risulta che nel P.I. approvato con delibera n. 30 dl 30.09.2013 i terreni posti in vendita ricadono all'interno della ZTO "Ambiti di tutela agricola", parte assoggettati a Vincolo e tutela "Aree a rischio archeologico di epoca romana-medioevale (rif. Art. 38.6 PATI)"

Precisazioni

Dalla relazione di stima del 23 aprile 2025 in atti risulta che l'accesso pedonale e carraio ai beni avviene dalla strada pubblica, via Olmo, con transito in strada serrata non individuata a livello catastale e da altri beni oggetto di perizia in Lotto 2.

Titolo di provenienza

I beni mm.nn. 198, 203, 232, 235 del Fg. 23 sono pervenuti a parte esecutata con atto del 20 luglio 2004 n. 73090 rep. Lucio lombardi di Isola della Scala, trascritto in data 22 luglio 2004 ai nn. 32757/19409.

I beni mm.nn. 136, 153, 237, 239 e 269 sono pervenuti a parte esecutata con atto del 17 dicembre 1996 n. 48280 rep. Lucio Lombardi di Isola della Scala, trascritto in data 7 gennaio 1997 ai nn. 602/528-

I beni mm.nn. 233 e 234 del Fg. sono pervenuti con atto del 18 aprile 2000 rep. 60745 Lucio Lombardi di Isola della Scala, trascritto in data 21 aprile 2000 ai nn. 15738/10541.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna

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

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione di stima risulta che al momento del sopralluogo, i terreni risultavano coltivati. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di "convenzione ex. Art. 45 Legge 203/82", registrato a Verona in data 15/02/2016 n. 646 serie 3T. Canone di affitto: 1.200 Euro annui ritenuto congruo. Durata come da contratto oggetto di registrazione: dal 01/02/2016 al 31/12/2025. Per maggiori informazioni sull'opponibilità del contratto rivolgersi al custode.

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. Tragni Anna** con studio in Verona Viale Nino Bixio, 22a Tel. 0459856027 mail annatragni@studiofiorinitragni.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

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.

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 posta 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 consequenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

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

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

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni sui siti www.asteanunci.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 ASTALEGAL.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **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 posta o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Andrea Fantin n. 57/2024 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 posta 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.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@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 (Translation 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. 57/2024 R.E. alle seguenti coordinate **IT11R088071170100000885937** 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, 27 novembre 2025

Il professionista delegato

Dott. Andrea Fantin