



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

**Giudice Dott. Francesco Fontana**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 334/2023 R.G.E. A CUI E'  
STATA RIUNITA L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2025 R.G.E.**

*Custode Giudiziario Avv. Gloria Formenti*

e-mail: [avvgloriaformenti@gmail.com](mailto:avvgloriaformenti@gmail.com) – Tel. 045/8006684

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Gloria Formenti delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti, a cui è subentrato nel ruolo il Giudice Dott. Francesco Fontana

**AVVISA CHE**

il giorno **26 febbraio 2026 alle ore 14.00** (*aperture buste ore 13.45*) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

In **Comune di Negrar di Valpolicella, Via Palazzin n. 5, piena proprietà** di abitazione unifamiliare e n. 1 autorimessa così catastalmente identificati:

**Catastro Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR)**

**Foglio 27 – part. 695 - sub 1**, cat. A/7, Classe 4, consistenza 8 vani, sup.cat.tot. 209 mq, escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 846,99 – piano T-1

**Foglio 27 – part. 695 – sub 2**, cat. C/6, Classe 2, consistenza 150 mq, sup.cat.tot. 180 mq, rendita € 278,89, piano S1

**Foglio 27 – part. 695 – sub 3** - bene comune non censibile (comune ai sub 1 e 2) – piano S1-T unitamente alla **quota di 1/3 del diritto di proprietà** sulle seguenti **aree urbane**, così catastalmente identificate

**Catastro Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR)**

**Foglio 27 – part. 508 – sub 5** – cat. F/1, Classe 2, consistenza 72 mq, piano T

**Foglio 27 – part. 508 – sub 6** – cat. F/1, Classe 2, consistenza 628 mq, piano T

**Foglio 27 – part. 378 – sub 5** - cat. F/1, Classe 2, consistenza 9 mq, piano T

Sono compresi proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., come da perizia di stima.

**Prezzo Base d'asta € 130.500,00 (centotrentamilaeurocinquecento/00)**

**Offerta minima € 97.875,00 (novantasettemilaottocentosettantacinque/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)**

\*\*\*

### **Breve descrizione del Lotto 1**

Si tratta di fabbricato abitativo con accessori insistente sulla Part. 695 e con sviluppo su due piani fuori terra oltre ad interrato. Il lotto è caratterizzato da elevata acclività compresa tra 30% e 65%; la Part. 695 ricomprende anche una porzione della via Palazzin corrispondente al B.C.N.C. sub 3. La costruzione dell'interrato risale alla fine degli anni '90, successivamente ampliato in elevazione negli anni 2004- 2008 con la porzione a destinazione abitativa.

Le Aree urbane Part. 508/5 di mq 72 e Part. 378/5 di mq 9 corrispondono alla sede stradale della "strada privata" via Palazzin. L'area urbana Part. 508/6 di 628 mq corrisponde ad un appezzamento di terreno caratterizzato da elevata acclività compresa tra 30% e 65%, contiguo da un lato alla sede stradale (part. 508/5) e dall'altro alla Part. 695.

Come descritto nella perizia di stima resa dall'Arch. Claudia Fattori del 03.09.2024 l'abitazione è composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due vani latto, uno studio, balcone con sviluppo su tre lai, con scala di collegamento interno che conduce al piano sottotetto ove sono ubicati i vani ad uso soffitta (non ispezionati). L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato e collegata al soprastante piano terra tramite scala interna.

\*\*\*

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.

### **Precisazione iniziale**

Come rappresentato dall'esperto stimatore, il fabbricato, a seguito di **incendio scoppiato nell'agosto del 2023, è stato dichiarato inagibile**. I principali danni da combustione si rilevano nella copertura (totalmente distrutta) e in generale nei vani presenti al piano sottotetto. Minori i danni da combustione al piano terra ed interrato, che tuttavia scontano i danneggiamenti derivanti dalle operazioni di spegnimento dell'incendio e dall'acqua piovana che, in assenza della copertura, penetra all'interno dell'edificio.

La perizia di stima è stata redatta in data 03.09.2024 ed è anteriore al pignoramento del bene identificato catastalmente al C.F. Comune di Negar di Valpolicella **Foglio 27 – part. 695 – sub 3** - bene comune non censibile (comune ai sub 1 e 2) – piano S1-T, oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 96/2025 R.G.E. che è stata riunita all'esecuzione principale n. 334/2023 R.G.E. e che è ricompreso nei beni oggetto di vendita.

### **Conformità planimetrica catastale**

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha precisato che per quanto riguarda l'Abitazione Part. 695/1, il piano terra è sostanzialmente conforme e che il piano primo non è stato ispezionato per le precarie condizioni di sicurezza. Quanto all'autorimessa Part. 695/2, la stessa è parzialmente **difforme** per la realizzazione di divisorì interni e di un bagno, nonchè per la realizzazione di una porta esterna di accesso all'intercapedine tra la Part. 695 e la confinante Part. 359.

### **Verifica conformità edilizia**

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha precisato che, date le condizioni del fabbricato, di aver verificato lo sviluppo planimetrico dello stesso solo dall'esterno e di non aver potuto effettuare la ricognizione del piano sottotetto.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato PdC 97E del 2007, il perito ha rilevato le seguenti **diffornitÀ**:

- Piano seminterrato: realizzazione di divisorì interni e di un bagno e realizzazione di una porta esterna

di accesso all'intercapedine tra la Part. 695 e la confinante Part. 359;  
- Piano terra: sostanzialmente conforme;  
- Piano sottotetto non ispezionato per le precarie condizioni di sicurezza.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia di stima, risulta il reperimento presso il Comune di Negrar di Valpolicella dei seguenti **titoli edilizi**:

**Concessione Edilizia n. 211/96/00** presentata il 1.7.1996 e rilasciata in data 8.11.1996 alla ditta esecutata per: *"la costruzione di autorimessa interrata."*

**Concessione Edilizia (Variante) n. 211/96/01** (Prot. 4188) presentata il 21.4.1997 e rilasciata in data 17.11.1997 alla ditta esecutata per: *"la costruzione di autorimessa interrata/variante."*

**Pratica Edilizia n. 097A/01** *"per la sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione"* presentata dalla ditta esecutata il 10.04.2001 per la quale è stata rilasciata la sola Autorizzazione Paesaggistica del 25/07/2003, pratica sospesa su richiesta della proprietà;

**Pratica Edilizia n. 097B/01** *"per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* presentata dalla ditta esecutata il 01.06.2004, provvedimento di sospensione del 10/9/2004 con richiesta di integrazione documentale;

**PerMESSO di Costruire n. 097/C/01** *"per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* rilasciato il 11.05.2005;

**PerMESSO di Costruire n. 097/D/01** *"Variante in corso d'opera alla pratica 97C per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* presentato il 20.06.2006 e rilasciato alla ditta esecutata il 08.09.2006;

**PerMESSO di Costruire n. 097/E/01** *"Variante in corso d'opera alla pratica 97D per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* presentato il 6.03.2007 e rilasciato alla ditta esecutata il 18.06.2007;

**Agibilità presentata il 10.04.2008** (prot. n. 6462), da intendersi rilasciata per silenzio assenso, non risultando provvedimenti sospensivi da parte delle p.a.;

**Pratica Edilizia n. 192A/20** *"per la realizzazione di cappotto di isolamento e impianto fotovoltaico"* presentata alla ditta esecutata il 23.11.2020 per la quale è stata rilasciata la sola Autorizzazione Paesaggistica del 10/02/2021. Pratica non conclusa in quanto mai presentata CILA per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia;

#### **Ordinanza del Sindaco n. 32 Reg. Gen. 78 del 9.8.2023:**

*"Vista la Nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona datata 08/08/2023 R.U. 14782 e acquisita al protocollo di questo Ente al n. 21734 del 09/08/2023, con la quale si comunica dell'intervento di personale e mezzi del Comando stesso a seguito di incendio di un edificio residenziale sito in Negrar Di Valpolicella Via Palazzin n. 5, e contraddistinto al Catasto Fabbricati al mappale n.695 sub. 1-2. Considerato che a seguito di sopralluogo, effettuato in data 08/08/2023 da personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata e Rapporti Imprese, di cui al verbale di sopralluogo del 09/08/2023 prot.21741 nel quale viene evidenziato che: " l'incendio in oggetto riguarda principalmente il sub. 1 adibito a civile abitazione con la completa distruzione della copertura dell'edificio, ma non si esclude che l'incendio stesso possa aver lesionato le strutture dell'intero fabbricato, oltre ad aver causato guasti agli impianti tecnologici esistenti."*

**Dichiara l'inagibilità** del fabbricato sito in Via Palazzin n. 5 sopra descritto e distinto catastalmente al Fg. 27 mapp. 695 sub. 1-2;

**Ordina al proprietario dell'immobile** sito in Negrar di Valpolicella Via Palazzin n. 5:

- 1) **L'immediata chiusura** del fabbricato sopra descritto;
- 2) **L'esecuzione di tutti gli interventi** finalizzati ad eliminare eventuali situazioni di pericolo e la messa in sicurezza del fabbricato al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone;
- 3) **La produzione di una perizia di idoneità statica** a firma di un tecnico abilitato a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui sopra **entro 60 giorni** dalla notifica della presente;
- 4) **La produzione di una conformità degli impianti tecnologici** esistenti a firma di un tecnico o ditta abilitati **entro 60 giorni** dalla notifica della presente;

Non risultano riscontri successivi da parte della proprietà.

#### **Inquadramento urbanistico**

Nel rimandare sul punto a quanto indicato nella perizia di stima, si rappresenta che la zona su cui sorgono i beni corrispondono:

Foglio 27, Mappale n.378: In zona residenziale C (sottozona C1.1/7 – sezione 9), in vincolo paesaggistico, in vincolo idrogeologico forestale, in aree idonee a condizione per problematiche di versante per acclività compresa tra 30% e 65% (tipo A).

Foglio 27, Mappali n.695-508: parte in zona residenziale C1.1 (sottozona C1.1/7 – sezione 9), parte in zona agricola E, in vincolo paesaggistico, in vincolo idrogeologico forestale, parte in vincolo paesaggistico corsi d'acqua d.lgs.42/2004, parte in aree idonee, parte in aree idonee a condizione per problematiche di versante per acclività compresa tra 30% e 65% (tipo A).

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico Zona 2, di cui la DGR n.244 del 09.03.2021.

Si rimanda alle normative della variante 1 al P.A.T., del P.I. vigente e alle norme relative alla Variante 7 in regime di salvaguardia, di cui la D.C.C. n.34 del 27.07.2023, per la zona di riferimento.

#### **Titolo di provenienza**

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

I beni posti in vendita sono nella proprietà dell'esecutato, quanto all'abitazione e all'autorimessa e al B.C.N.C. Part. 695 sub 3, in forza di **atto di compravendita** del 16.05.1996 a rogito del Notaio Paulone (Rep. n. 76.738) trascritto il 06.06.1996 ai n. 16164 R.G. e 11704 R.P. Quanto alle aree urbane, in comproprietà dell'esecutato, in forza di **atto di donazione** del 05.11.1987 a rogito Notaio Paulone Rep. 62.309 trascritto il 19.11.1987 (28158 R.G. – 20020 R.P.), a cui ha fatto seguito **atto di donazione** a rogito notaio Guido Paulone Rep. 65486 del 14.07.1989 trascritto il 29.07.1989 (R.G. 20817 – R.P. 15308) e **atto di donazione** a rogito notaio Paulone del 22.05.1990 trascritto a Verona il 06.06.1990 ai nn. 14266 R.G. e 10954 R.P.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta **libero da persone ma occupato da mobilio e da materiale distrutto a seguito dell'incendio**. L'Abitazione e l'autorimessa Part. 695/1 e Part. 695/2 non risultano occupati e sono stati dichiarati inagibili giusta Ordinanza del Sindaco n. 32 del 9.8.2023. Le Aree Urbane Part. 378 sub 5 e 508 sub 5 (colpite per la quota di 1/3) corrispondono alla sede stradale di Via Palazzin. L'area urbana Part. 508/6 (colpita per la quota di 1/3) non presenta recinzioni a confine con la sede stradale, né colture in atto.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario, nonché Professionista Delegato, **Avv. Gloria Formenti – avvgloriaformenti@gmail.com – tel. 045/8006684**

#### **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, nonché Professionista Delegato, **Avv. Gloria Formenti – avvgloriaformenti@gmail.com – tel. 045/8006684**

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.

#### **Precisazioni**

##### **- *Stato dell'immobile***

Il perito ha rappresentato a pag. 17 dell'elaborato peritale che il fabbricato risulta **privo di copertura**, necessita pertanto con urgenza della ricostruzione del nuovo tetto, previa verifica statica delle condizioni strutturali dell'intero fabbricato, in particolare con riferimento alle murature perimetrali e al solaio del piano sottotetto direttamente interessate dall'incendio. Per quanto attiene all'intero fabbricato si evidenzia come anche i restanti livelli di piano (non direttamente interessati dall'incendio) risultino danneggiati nelle finiture e nella dotazione impiantistica che, previe opportune verifiche, necessita di totale/parziale sostituzione. Si segnalano i contenuti dell'**Ordinanza del Sindaco del 9.8.2023** che dichiara l'**inagibilità** del fabbricato, ed evidenzia "...che l'incendio stesso possa aver lesionato le strutture dell'intero fabbricato, oltre ad aver causato guasti agli impianti tecnologici esistenti" e ordina oltre alla messa in sicurezza anche "La produzione di una perizia di idoneità statica a firma di un tecnico abilitato a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui sopra entro 60 giorni dalla notifica della presente; La produzione di una conformità degli impianti tecnologici esistenti a firma di un tecnico o ditta abilitati entro 60 giorni dalla notifica della presente;".

#### **- Situazione impiantistica**

Si rimanda integralmente all'elaborato peritale (pagg. 16 e 17), precisando come la dotazione impiantistica e finiture del piano sottotetto siano integralmente da rifare. Al piano terra sono da sostituire i pavimenti, i serramenti e gli infissi interni e esterni, la dotazione impiantistica integralmente da verificare e, se necessario da sostituire. I balconi necessitano di essere riparati, ripavimentati e completati con i parapetti

#### **- Accessi al bene**

Nello specifico l'accesso ai beni avviene: (i) con transito sul primo tratto della "strada privata" via Palazzin di proprietà di terzi (tra cui anche l'esecutato ma non oggetto della presente procedura) sino alle Part.Ile 508/5 e 378/5; (ii) con transito sulle Part.Ile 508/5 e 378/5 oggetto della presente procedura per la quota di proprietà di 1/3; (iii) con transito sul B.C.N.C. Part. 695/3 "strada privata" (comune ai soli beni Abitazione Part. 695/1 e Autorimessa 695/2). Si precisa che dal tratto di "strada privata" Part. 508/5 si accede all'area urbana 508/6, dal tratto di "strada privata" B.C.N.C. Part. 695/3 si accede all'abitazione e all'autorimessa, la cui area esterna confina, lungo il lato est, con l'area urbana Part. 508/6.

#### **- Vincoli ed oneri giuridici opponibili**

Si segnala che il perito ha rilevato i seguenti vincoli (pagg. 30-31 perizia):

- con l'Atto di divisione a stralcio ricevuto in data 22 gennaio 1960 al n. 4556 di repertorio Notaio Walter Beghini In Verona, registrato a Verona in data 28 gennaio 1960 al n. 4320 vol. 308 e **trascritto** a Verona in data **01.02.1960** ai nn. 1565 RG e 1158 RP, sono stati citati i seguenti patti:

a) *la strada che parte dalla casa detta "Palazzino" fino al raggiungimento della strada vicinale detta di Ciresè sarà larga metri quattro e precisamente metri due sul mapp. 116/a e metri due sul mapp. 116/b (entrambi in Negar - VIII) a cavaliere della linea di confine. Resta pure fissato che XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX avranno diritto di allargare la strada vicinale Ciresè fino alle case di Ciresè fino a raggiungere metri quattro di larghezza gravando la parte necessaria del 116/b e facoltà di costruirvi un muro a secco il tutto senza dovere alcun compenso del 116/b;*

b) *l'acqua che arriva in corte Palazzino con tubazione è proprietà per un quarto di XXX XXXXX XXXXXX, un quarto di XXXXXXXX XXXXXX, un quarto di XXXXXXXX XXXXXXXX e l'ultimo quarto rimane di proprietà di tutti e tre i soprannominati per uso comune. Gli stessi tre hanno facoltà di andare alla fontana con qualunque mezzo e di girarsi al minor danno e potranno fare qualsiasi uso del loro quarto prendendo l'acqua dove a ciascuno fa più comodo. Gli stessi tre si obbligano di non vendere la loro quota di acqua fino a un termine di dieci anni e di fare le riparazioni e manutenzioni necessarie concorrendo nella spesa con la quota di un terzo ciascuno.*

- Con Atto a rogito del notaio Paulone del 5.7.1982 rep. 51437, trascritto a Verona il **09.07.1982** ai nn. 14435 RG e **11214 RP**, sul terreno allora censito al Fg 8 m.n. 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 102 - 114 - 324/A - 107 - 118/A - 119/A - 116L si costituisce:

-Vincolo non edificandi ai sensi LRV n. 58 del 13.9.1978 a favore del comune di Negar;

-Vincolo decennale d'uso sul fabbricato da ristrutturare e costruire sul mapp. 116/L, ai sensi della LRV 58 del 13.9.1978.

- Con Atto a rogito del notaio Paulone del 5.7.1982 rep. 51437, trascritto a Verona **il 09.07.1982** ai nn. 14436 RG e **11215 RP**, sul terreno allora censito al Fg 8 m.n. 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 102 - 114 - 324/A - 107 - 118/A - 119/A - 116L si costituisce:

- Diritto di edificare a m. 10 dal fabbricato di proprietà di Xxx XXXXX AXXXX che verrà ampliato sugli originari mappali 118-119-116;

- Con l'originario Atto di compravendita del 16/05/1996 a rogito del Notaio Guido Paulone rep. n. 76.738, **trascritto a Verona il 06/06/1996** ai nn. 16164 RG e **11704 RP**, con cui l'esecutato acquistava la piena proprietà del terreno (ex 436 sub 9) ora Part. 695, veniva costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico della corte ex Part. 436/8 e a favore dell'area venduta all'esecutato (ex Part. 436 sub 9) ora Part. 695, con la seguente precisazione contenuta nel quadro D: *"Tale servitù dovrà esercitarsi sullo stradello esistente – largo metri 5 circa – posto a valle del muro contenimento della porzione di corte a monte. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto stradello saranno a carico del sig. Xxx XXXXX LXXXXX per 5/10, del sig. Xxx XXXXX XXXX (Ditta esecutata) per 4/10 e dei proprietari della corte per 1/10."*

Con Atto del 21/10/2003 a rogito del Notaio Raffaele Chiddo rep. n. 90.320, **trascritto a Verona il 07/11/2003** ai nn. 46922 RG e **29989 RP**, viene costituita servitù di distanza dal confine a favore dell'erigendo fabbricato allora Part. 436 sub 9 (ora Part. 695/1-2) e a carico delle unità confinanti allora Part. 436 sub 6 e 436 sub 8 (ora subb. della Part. 369)

*QUADRO A) premesso: - che le parti contro sono comproprietari dell'area con sovrastante fabbricato di cui all'unità negoziale 1; - che la parte a favore è proprietario dell'area di cui all'unità negoziale 2; - che le suddette proprietà sono tra loro confinanti; - che la parte a favore intende realizzare un nuovo fabbricato sul terreno in sua proprietà a distanza inferiore di ml. 5 dal confine con il terreno e sovrastante fabbricato in proprietà delle parti contro, il tutto come da progetto agli atti dell'amministrazione comunale. Tanto premesso, le parti contro acconsentono alla parte a favore che accetta (per se e/o a venti causa) di costruire il fabbricato di cui alla premessa a distanza inferiore di ml. 5 dal confine con il terreno e sovrastante fabbricato di cui all'unità negoziale 1 in loro proprietà. Il tutto nel rispetto, comunque delle vigenti ed emanande norme edilizie.*

#### ***- Beni condominiali o pertinenze comuni***

Il perito nell'elaborato peritale ha rappresentato che i beni **non sono parte di un Condominio**.

Quanto alle pertinenze comuni il perito ha precisato, quanto all'Abitazione e Autorimessa Part. 695, che l'elaborato planimetrico della Particella 695 individua il B.C.N.C. Part. 695 sub 3 "strada privata" comune ai soli subalterni sub 1 Abitazione e sub 2 Autorimessa oggetto della presente procedura.

Quanto alle Aree urbane Part. 508 sub 5 e sub 6 e Part. 378 sub 5, invece, l'elaborato planimetrico delle Particelle 508 e 378, datato 2007, individua i seguenti B.C.N.C. che non coinvolgono le unità in esame:

-Part. 508 sub 4 (corte ingresso e vano scala) B.C.N.C. comune ai sub 1-2-3 della Part. 508;

-Part. 378 sub 4 (marciapiede e C.T.) B.C.N.C. comune ai sub 1-2-3 della Part. 378.

\*

## **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 esonerà 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 (o in alternativa vaglia postale), intestato alla procedura esecutiva (**R.G. 334/2023 TRIBUNALE VERONA**), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali)**, presso lo Studio del **Professionista Delegato in Verona – Piazza San Fermo n. 5, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.**

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** secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

#### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il diritto oggetto di vendita viene trasferito da **persona fisica**. Il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento.

#### **Mutuo ipotecario**

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

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

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli

indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbilche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente, nonché con pubblicità dell'estratto dell'annuncio tramite campagna "Social Media Marketing" a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook - 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) – [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 Avv. Gloria Formenti presso il proprio Studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero **045/8006684** o all'indirizzo mail **avvgloriaformenti@gmail.com**.

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Aste Giudiziarie Inlinea** il cui portale è <http://www.astegiudiziarie.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0586/20141.

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

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

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

Le offerte irrevocabili di acquisto (**in bollo per € 16,00**) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito **045/8006684**.

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

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

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

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

L'offerta irrevocabile deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione (con fotocopia dell'assegno o vaglia postale della cauzione)
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- che l'offerta è irrevocabile;

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

- cauzione per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato alla procedura esecutiva (**R.G. 334/2023 TRIBUNALE VERONA**)
- 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 vaglia postale) non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**R.G. 334/2023 TRIBUNALE VERONA**). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA È POSSIBILE RICHIEDERE AL PROFESSIONISTA DELEGATO, A MEZZO E-MAIL, L'INVIO DEL MODULO PER L'OFFERTA.**

#### **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", previa registrazione alla piattaforma. 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](mailto: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;
- 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 **“FORMENTI GLORIA DELEGATA PROCEDURA R.G. 334/2023 TRIBUNALE VERONA”**, alle seguenti coordinate: **IT03 Q051 1611 7030 0000 0004 272** indicando come causale **“Cauzione asta R.G.E. 334/2023”**

**Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accreditamento possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.**

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

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

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

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

#### **INFORMA**

**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, 4 Dicembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti