



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 521/2018 R.E.

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin Notaio in Verona (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 75/2023), Dott.ssa Salmaso Paola,

AVVISA CHE

il giorno 19 novembre 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 UNICO

In Comune di Cazzano di Tramigna (VR), via Costeggiola n. 26-28, **piena proprietà di** complesso edilizio costituito da un **laboratorio** con ulteriori accessori (imm. "A"), **adibito al taglio e alla lavorazione dei marmi**, un **deposito** (imm. "A/1"), una **porzione di abitazione con corte** (imm. "A/2"), una **porzione di ufficio** (imm. "A/3"), una **porzione di cantina** (imm. "A/4"), una **porzione di posto auto coperto** (imm. "A/5"), una **porzione di ulteriore deposito** (imm. "A/6") oltre a una **porzione della corte pertinenziale** (imm. "A/7"), il tutto attraversato da proprietà demaniale, cioè dallo scolo Giona, attualmente intubato (senza autorizzazioni) e quindi non visibile sui luoghi.

Catasto Fabbricati del Comune di Cazzano di Tramigna (VR), Fg. 23:

- **m.n. 417 sub 6** - Via Costeggiola n. 28 - p. T - cat. D/7 - R.C. Euro 3.091,80 laboratorio (ex sub 1)
- **m.n. 417 sub 7** - Via Costeggiola n. 28 - p. T - cat. C/2 - cl. 1 - cons. 10 mq - sup. cat. tot. 14 mq - R.C. Euro 7,23 deposito (ex sub 1)
- **m.n. 417 sub 10** - Via Costeggiola n. 28 - p. T-1 - cat. A/2 - cl. 1 - 5,5 vani - sup. cat. tot. 86 mq - sup. tot. escluse aree scoperte 80 mq - R.C. Euro 236,61 abitazione con corte (porzione di u.i.u. su area demaniale non identificata) (ex m.n. 417 sub 5)
- **m.n. 417 sub 11** - Via Costeggiola n. 28 - p. T - cat. A/10 - cl. 2 - 5,5 vani - sup. cat. tot. 72 mq - R.C. Euro 894,76 - ufficio (porzione di u.i.u. su area demaniale non identificata) (ex sub 4)
- **m.n. 417 sub 12** - Via Costeggiola n. 28 - p. S1 - cat. C/2 - cl. 1 - cons. 11 mq - sup. cat. tot. 13 mq - R.C. Euro 7,95 magazzino (porzione di u.i.u. su area demaniale non identificata) (ex sub 4)
- **m.n. 417 sub 3** - Via Costeggiola n. 28 - p. T - B.C.N.C. ai tutti i sub (corte)

Catasto Fabbricati del Comune di Cazzano di Tramigna (VR), Fg. 23:

- **m.n. 47 sub 4** - Via Costeggiola n. 28 - p. T - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 10 mq - sup. cat. tot. 10 mq - R.C. Euro 6,71 posto auto coperto (porzione di u.i.u. su area demaniale non identificata) (costituzione del 26.2.2026 pratica n. VR0045771)

- **m.n. 47 sub 5** - Via Costeggiola n. 28 - p. T - cat. C/2 - cl. 1 - cons. 22 mq - sup. cat. tot. 22 mq - R.C. Euro 15,91 deposito (porzione di u.i.u. su area demaniale non identificata) (variazione del 5.5.26 pratica n. VR0084643 del m.n. 47 sub 2 costituito del 26.2.2026 pratica n. VR0045771)
- **m.n. 47 sub 3** -Via Costeggiola n. 28 - p. T - BCNC a tutti i sub (corte)

Catasto Terreni del Comune di Cazzano di Tramigna (VR), Fg. 23:

m.n. 417 – ente urbano – ha 00. 16.41

(tipo Mappale del 03/02/2026 Pratica n. VR0029861 in atti dal 03/02/2026 presentato il 03/02/2026 - n. 29861.1/2026)

m.n. 47 – ente urbano – ha 00.03.19

(tipo Mappale del 03/02/2026 Pratica n. VR0029861 in atti dal 03/02/2026 presentato il 03/02/2026 - n. 29861.1/2026).

Si precisa inoltre che dall’elaborato peritale in atti del 18 maggio 2026 risulta quanto segue:

“- i beni sono in parte realizzati e attraversati (da Nord a Sud) da proprietà demaniale inedificabile, cioè dallo scolo Giona (attualmente intubato, senza autorizzazioni, e quindi non visibile sui luoghi) con relativa fascia di rispetto, come da normativa specifica. Tale situazione, così come meglio descritta nel capitolo “D.1.3.2.”, necessita della completa demolizione di tutti gli immobili presenti sulle p.lla 417 e 47 oltre a successive attività amministrative prima di poter procedere alla realizzazione di nuovi volumi autorizzabili”;

- **“il predetto scolo attraversa i beni in argomento con direzione Nord-Sud, e parte di questi sono stati realizzati - in assenza di specifica autorizzazione - superiormente a esso nonché nella relativa fascia di rispetto”;**

- dalle informazioni reperite presso le varie Pubbliche Amministrazioni interpellate, si ha che:

- **“il tratto di canale sottostante il sedime del fabbricato è demaniale ed è occupato da porzioni immobiliari realizzate in assenza di autorizzazioni specifica”;**

- **“l’area di cui al predetto canale demaniale è soggetta a vincolo di inedificabilità superficario oltre a una fascia di rispetto (sempre inedificabile) di m 10;**

- **tale occupazione ha determinato la deviazione/rettifica del tracciato del canale e necessita di una regolarizzazione ai sensi della normativa vigente”;**

- **“il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta opera, per le attività di propria competenza, su delega dell’autorità del Genio Civile, nell’ambito delle funzioni di gestione e manutenzione del reticolo idraulico di bonifica attribuite dalla normativa vigente;**

- **non si è in possesso di alcun documento relativo alla verifica idraulica e al dimensionamento né del canale sottostante il sedime del fabbricato né della successiva deviazione/rettifica del tracciato stesso (corrente come accertato dai tecnici del Consorzio di Bonifica);**

- **qualsiasi onere per eventuali danni conseguenti alla presenza dell’edificio realizzato sull’area demaniale sono rimessi alla proprietà (leggasi aggiudicatario);**

- **il nuovo alveo dello scolo Giona dovrà essere realizzato a cielo aperto”;**

- **“fatta salva ogni ulteriore e diversa interpretazione, si dovrà prevedere la demolizione di quegli immobili realizzati soprastanti lo scolo Giona, in assenza di autorizzazione specifica dagli enti competenti, nonché di quelli paritariamente realizzati nella relativa fascia di rispetto”,** ma appare maggiormente efficace ed economicamente più sostenibile **“la completa demolizione di tutti gli immobili presenti sulle particelle 417 e 47 per poi, in seguito, provvedere alla regolarizzazione - ai sensi della vigente normativa - dell’attuale funzionalità idrica dello scolo (anche mediante eventuale spostamento/nuova inalveazione ed eventuale sdemanializzazione), così da poter procedere alla nuova e definitiva costruzione dei volumi autorizzabili, sulla scorta degli indici previsti dal Piano degli Interventi, e con le destinazione d’uso consone alla vigente pianificazione urbanistica”.**

- si segnala che il bene è stato stimato come area da trasformare e non come fabbricato utilizzabile.

al valore d’asta di euro 41.000,00 (quarantunmila,00)

offerta minima euro 30.750,00 (trentamilasettecentocinquanta,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)

N.B. Si avvisa che tutti i costi e gli oneri aventi ad oggetto la liberazione dell'immobile dai beni mobili presenti abbandonati sono e restano integralmente a carico dell'aggiudicatario in quanto da ritenersi considerati all'interno dei costi di demolizione stimati dall'Esperto Stimatore in € 100.000,00, e già decurtati dal valore di stima.

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom. Grinati Stefano) nell'elaborato peritale in data 18 maggio 2026 ha attestato la conformità tra l'intestario catastale degli immobili oggetto di pignoramento e la relativa intestazione risultante dalle visure ipotecarie riferito e ha riferito che, come da autorizzazione del Giudice del 06/11/2025 - ha provveduto a far registrare le variazioni catastali necessarie per raffigurare graficamente quelle porzioni immobiliari attraversate da proprietà demaniale, cioè dallo scolo Giona, attualmente intubato (senza autorizzazioni) e quindi non visibile sui luoghi, pertanto, all'attualità non si segnalano difformità catastali da regolarizzare.

Si evidenzia che le rendite catastali proposte possono essere oggetto di accertamento da parte dei competenti uffici territoriali.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom. Grinati Stefano) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:
- trattasi di un complesso edilizio realizzato agli inizi degli anni '60 e oggetto di successivi titoli edilizi:

- Pratica di Costruzione Edile n. 38/1961, per la costruzione di un fabbricato a uso allevamento maiali, domanda presentata il 22/08/1961 sulla scorta del quale, però, non si rileva il rilascio di alcuna licenza edilizia, inizio/fine lavori e relativa agibilità/abitabilità;
- Pratica di Costruzione Edile n. 47/1962, per la costruzione di un magazzino e rustici a servizio della adiacente porcellaia, domanda presentata il 15/11/1962, anche in questo caso, però, non si rileva il rilascio di alcuna licenza edilizia, inizio/fine lavori e relativa agibilità/abitabilità;
- Autorizzazione Edilizia n. 385/1982, per lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione della copertura di un fabbricato esistente), domanda presentata in data 12/03/1982 e Autorizzazione edilizia rilasciata in data 14/06/1982. Per questo titolo edilizio non sono state individuate le comunicazioni di inizio e/o fine lavori (benché previste);
- Concessione Edilizia n. 600/1990, per lavori di realizzazione di tre vasche di decantazione, domanda presentata in data 13/01/1990 e Concessione Edilizia rilasciata in data 02/06/1992. Per questo titolo edilizio non sono stata individuata la comunicazione di fine lavori (benché prevista) e/o eventuali dichiarazione/certificazioni di conformità;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 709/1992, per lavori di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione di un fabbricato destinato ad uso artigianale e residenziale, domanda presentata in data 12/06/1992 e Concessione Edilizia rilasciata in data 19/12/1992;
- Concessione Edilizia n. 709/1/1993, per variante alla C.E. 709 del 19/12/1992, domanda presentata in data 03/09/1993 e Concessione Edilizia rilasciata in data 30/10/1993. L'agibilità del solo immobile adibito a laboratorio artigianale è stata rilasciata in data 07/06/1995 (certificato n. 6/95);
- Concessione Edilizia n. 14/1997, per lavori di ristrutturazione di un fabbricato residenziale ed artigianale per le opere non ultimate e già concesse con la C.E. n. 709, domanda presentata in data 17/05/1996 e Concessione Edilizia rilasciata in data 06/04/1997. L'abitabilità del fabbricato di civile abitazione è stata rilasciata in data 16/06/1999 (attestazione n. 6 del 16/06/1999);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 10/2013, per lavori di ampliamento di edifici esistenti, presentata in data 20/03/2013. Si evidenzia che agli atti della P.A. non risulta presentata la dichiarazione di "fine lavori" dell'intervento realizzato con la suddetta D.I.A., né risulta essere stato richiesto il rilascio del relativo certificato di agibilità/abitabilità;

- visitati gli immobili oggetto di esecuzione, **sono state rilevate molteplici "difformità" urbanistico-edilizie tra lo stato attuale dei beni oggetto della presente procedura e la rispetta rappresentazione grafiche nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A. Tali difformità sono relative sia a modifiche interne che prospettiche nonché ad aumenti di volume e superficie coperta e alla dotazione di idoneo certificato di abitabilità/agibilità, ma non si ritiene di esporre altro al riguardo in quanto la presenza della proprietà demaniale (scolo Giona) e delle relative fasce di rispetto laterali nonché in ragione dell'effettiva nuova inalveazione del predetto scolo necessitano di un completo e complesso intervento di demolizione e ricostruzione degli immobili ivi presenti.**

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cazzano di Tramigna in data 1 aprile 2025 risulta che i mm.nn 47 E 417 nel P.I. sono inseriti nel Sistema ambientale paesaggistico come: **Fasce di rispetto degli allevamenti**; sono inseriti nel Tessuto Urbano - La Città Economico-Produttiva come **Zone "D1"**; sono inseriti nel P.T.C.P. - rete ecologica come: **Aree di connessione naturalistica**.

Si precisa che il territorio comunale è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42 del 2004 per effetto del DM 3 luglio 1975 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Cazzano di Tramigna"*; che l'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico Zona "2".

Restano salve le normative di cui alla L.R. 30/2010, D.M. 1404/68, D.M. 1444/68, D. Lgs. 42/2004, le specifiche norme sulla tutela ambientale, idrogeologica-forestale, sulla distanza dai corsi d'acqua, fasce di rispetto delle aree demaniali e di altri elementi generatori di vincolo (allevamenti zootecnici, elettrodotti, ecc.) delle specifiche norme di attuazione di zona del Regolamento edilizio e delle più generali disposizioni statali e regionali in materia edilizia.

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.

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti a parte esecutata in forza dell'atto di compravendita del 25 gennaio 1993, trascritto a Verona (VR) in data 17 febbraio 1993 ai nn. 4138 R.G. e 3099 R.P. (e a seguito dei successivi mutamenti di denominazione).

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti non risultano formalità trascritte sui beni che non saranno cancellate.

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

I beni risultano liberi da persone ma occupati da beni mobili abbandonati i cui costi di liberazione sono e restano integralmente a carico dell'aggiudicatario in quanto da ritenersi considerati all'interno dei costi di demolizione stimati dall'Esperto Stimatore in € 100.000,00 e già decurtati dal valore di stima.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Trevisiol Tommaso** con studio in Verona Piazza Renato Simoni 1 Tel. 045576818 mail t.trevisiol@sartoriefontana.it

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

Liberazione dell'immobile

Dall'elaborato peritale in atti in data 2026 i beni risultano liberi da persone, ma occupati da beni mobili abbandonati i cui costi di liberazione sono a carico dell'acquirente.

Ulteriori precisazioni

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti in data 18 maggio 2026 risulta che:

- le varie unità immobiliari, costituite da più corpi di fabbrica tra loro limitrofi, sono ubicate in una zona produttiva situata a Km 4 circa dal Comune di Cazzano di Tramigna (VR), sulla strada principale che permette il collegamento tra il Comune stesso e la direttrice autostradale Milano-Venezia;

- tutte le unità immobiliari sono accessibili direttamente dalla via pubblica (via Costeggiola) per mezzo dei cancelli carraio e pedonale, entrambi del tipo metallico e con apertura manuale, situati ai civici n. 26 e n. 28 di detta via;

- il laboratorio (imm. A) ha superficie lorda di mq 788,52, è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, pur rilevando la presenza di alcune esfoliazioni sulle murature verticali; il deposito (imm. "A/1"), che si sviluppa esclusivamente al piano terra, ha superficie lorda di mq 14,12, è in stato di manutenzione e conservazione, in linea generale, pessimo in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene; la porzione di abitazione con corte (imm. "A/2"), che si sviluppa al piano primo, ha superficie lorda di mq 11,71, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene; la porzione di ufficio (imm. "A/3"), che si sviluppa al piano terra, ha superficie lorda di mq 72,46, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene; la porzione di cantina (imm. "A/4"), che si sviluppa al piano seminterrato, ha superficie lorda di mq 13,31, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene; la porzione di posto auto coperto (imm. "A/5"), che si sviluppa al piano terra, ha superficie lorda di mq 9,70, e lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene; la porzione di ulteriore deposito (imm. "A/6"), che si sviluppa al piano terra, ha superficie lorda di mq 21,54, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, pessimo in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene; la porzione di corte pertinenziale (imm. "A/7") ha superficie lorda di mq. 1011.

- non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali degli immobili (pur rilevando per la porzione di abitazione la presenza di alcune cavillature esterne sulle murature perimetrali).

Si rimanda alla relazione data 13/11/2021 per qualsiasi ulteriore informazione non riportata nel elaborato integrativo in data 18 maggio 2026.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura;

eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, **unicamente mediante assegno circolare non trasferibile**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di IVA su opzione con facoltà di esercitare la relativa opzione, nei casi previsti dalla legge, sino alla data del pagamento del saldo prezzo.

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteanunci.it, www.astalegale.net, sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie (con fotografia), ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; Dovrà essere curata altresì la pubblicità sul sito apposito della Corte d'Appello di Venezia.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenartel@notariato.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex

art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- **unicamente con assegno circolare non trasferibile** intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Andrea Fantin n. 521/2018 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** 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.astepubbliche.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 521/2018 R.E.** alle seguenti coordinate **IT73G0880711701000000868315** 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, 29 luglio 2026

Il professionista delegato Dott. Andrea Fantin