



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 318/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Isabella Bestetti Tel.: 348-0364513 mail:
isabella.bestetti@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giovanni Calvelli, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 30 settembre 2026 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di San Bonifacio (VR)**, Via S. Vito n. 11/B, **piena proprietà di complesso immobiliare per la macinatura della ghiaia** necessitante di manutenzione e costituito da: palazzina ad uso uffici, depositi/magazzini vari, tettoia, pesa, cabina elettrica con contigui due locali deposito, locali per impianti tecnologici e area di pertinenza, oltre a strisce di terreni adiacenti alla strada e all'argine del torrente "Chiampo".

Il tutto così censito:

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

mapp. 444 sub 2, Via San Vito n. SNC, P. T-1, cat. D/7 - R.C. Euro 5.883,00 (già Fg. 8 m.n. 444 sub 1)

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

mapp. 444 - ente urbano, superficie mq. 17.729

mapp. 126 - incolt ster, ha. 0.18.03

mapp. 127 - incolt ster, ha. 0.5.01

mapp. 130 - incolt ster, ha. 0.2.58

mapp. 131 - incolt ster, ha. 0.1.49

al valore d'asta di Euro 200.000,00 (duecentomila)

offerta minima Euro 150.000,00 (centocinquantomila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta il 10 novembre 2025 dall'esperto stimatore dott. Maurizio Bertoldo (agli atti), risulta che:

1) L'intestazione catastale degli immobili pignorati è conforme a quella risultante

dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

2) In seguito al sopralluogo è emerso che parte dei fabbricati, segnatamente l'impianto di lavaggio e macinazione inerti che era posto a levante della particella n. 444 al foglio n.8, è stato demolito, determinando l'aggiornamento della mappa catastale ai terreni e la demolizione di parte della u.i. al catasto dei fabbricati. Il perito ha quindi provveduto all'aggiornamento catastale, presentando le seguenti pratiche:

- Catasto dei terreni: tipo mappale approvato con protocollo n. 2025/VR0264047 in data 8 ottobre 2025

- Catasto fabbricati: DOCFA approvato con protocollo n. in data 23 ottobre 2025

La rappresentazione catastale, dopo il necessario aggiornamento fatto dal perito, risulta conforme alla realtà dei luoghi e corretta nel censimento.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta il 10 novembre 2025 dall'esperto stimatore dott. Maurizio Bertoldo (agli atti), risulta che a seguito alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di San Bonifacio in data 8 agosto 2025 ha inviato i seguenti documenti edilizi relativi agli immobili posti in vendita:

- Concessione Edilizia n. 3595 prot. 6698 del 05/11/1977 per la "Costruzione di un deposito attrezzi agricoli" in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Concessione Edilizia n. 4321 prot. 2690 del 20/06/1981 per la "Costruzione di una cabina elettrica prefabbricata in c.a.v." in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Concessione Edilizia n. 4024 prot. 8622 del 28/12/1981 per la "Costruzione di un fabbricato ad uso servizi ed uffici" in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Certificato di Abitabilità prot. 885 del 29/01/1983 relativo alla "Costruzione di un fabbricato adibito ad uso uffici (n.2) e servizi (mensa e spogliatoi)" in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Autorizzazione Edilizia n. 6618/90/00 R.C.E. prot. 10.050 del 14/01/1991 relativa alla manutenzione straordinaria per "sostituzione del piano di carico";
- Concessione Edilizia n. 8114/96/01 R.C.E. prot. 18.826 del 30/06/1997 per "Ampliamento di un'attività esistente (produzione ghiaia lavata) con l'installazione di un impianto per la produzione di miscele di leganti a secco" sito in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 965 prot. 7006/86 del 15/01/2002 per "edifici produttivi ad uso lavorazioni inerti, sabbia e ghiaia eseguiti in ampliamento ed in assenza di concessione edilizia" il tutto sito in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 9366/00/00 prot. 21466 del 24/02/2002 per "sanatoria impianto tecnologico per la costruzione di manufatti in assenza di C.E." il tutto sito in loc. San Vito in San Bonifacio";
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 9907/01/00 prot. 35.802 del 02/08/2002 per "Sanatoria di una pesa esistente" sita in loc. San Vito in San Bonifacio;
- Autorizzazione Edilizia n. 9838/01/01 prot. 35.805 del 14/09/2002 per "Ampliamento di un impianto tecnologico esistente" sito in loc. San Vito in San Bonifacio.

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo è emerso che la composizione edilizia dei fabbricati non corrisponde del tutto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di San Bonifacio.

Nello specifico si sono rilevate le seguenti **difformità**:

- * per Edificio Uffici e Deposito macchinari la disposizione interna dei locali e delle finestre non risulta coincidente con quanto raffigurato nelle pratiche edilizie.

- * per il Deposito attrezzature e la Tettoia collocati a nord ovest dell'area, a ridosso dei mappali 469 e 445 (non oggetto di vendita), non risultano pratiche edilizie depositate presso il Comune;

* per il Deposito oli prefabbricato a ridosso del lato est del deposito macchinari, non risulta alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune;

* per il Depositi e gli Impianti Tecnologici più ad est non risultano pratiche edilizie depositate presso il Comune

* la Cabina elettrica ed i depositi risultano correttamente autorizzati dal Comune

* l'Impianto di lavorazione e lavaggio inerti risultano in una posizione differente rispetto a quanto concesso nell'ultima pratica edilizia. Attualmente risultano collocati a ridosso dei locali a deposito e si estendono verso il lato Nord del lotto; una parte di questi è stata interamente smontata e asportata senza il relativo titolo edilizio; questa è la parte che è stata oggetto di aggiornamento catastale.

Le difformità riscontrate appaiono sanabili, in particolare:

a) la palazzina uffici è sanabile con pratica di aggiornamento per modifiche interne e prospettive in quanto non si configurano aumenti di volume;

b) la tettoia ad uso ricovero veicoli risulta sanabile con rimozione della copertura e sostituzione con telo ombreggiante;

c) il deposito attrezzature non è sanabile in quanto posto a confine ma è facilmente rimovibile in quanto composto da una struttura assai semplice;

d) il deposito oli composto da un semplice prefabbricato adagiato sul piazzale è di facile rimozione;

e) anche le pareti che racchiudono e delimitano gli impianti tecnologici sono di semplice rimozione in quanto di pannello pre-fabbricato.

Le spese tecniche e progettuali sono state quantificate in complessivi euro 7.000. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di San Bonifacio (VR) in data 25 luglio 2025, risulta che i terreni censiti al C.T. di detto Comune con Fg. 8 mm.nn. 444-126-127-130-131 ricadono:

* secondo il Piano degli Interventi n. 10 oggi vigente:

- Foglio 8, mappale n. 126: Corsi d'acqua/Zone di tutela L.R. 11/2004; Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Servitù idraulica R.D. 368/1904 e RD 523/1904; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

- Foglio 8 mappale n. 127: Corsi d'acqua/Zone di tutela L.R. 11/2004; Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

- Foglio 8, mappali nn. 130-131: Zona agricola; Corsi d'acqua/Zone di tutela L.R. 11/2004; Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

- Foglio 8, mappale n. 444: Zona agricola; Zona D11/42 LR 11/1987; Corsi d'acqua/Zone di tutela L.R. 11/2004; Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale); con prescritta la seguente normativa: art. 12, art. 15, art. 18, art. 19, art. 20,

art. 46, art. 88 delle Norme Tecniche Operative del P.I. N. 10;

* secondo il Piano di Assetto del Territorio:

- Foglio 8, mappale n. 126: Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Idrografia-Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004; Corsi d'acqua; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area non idonea; Valori e tutele - Corridoi ecologici regionali; Valori e tutele - Corridoi ecologici provinciali; Viabilità - Principali percorsi ciclopeditoni naturalistici di progetto; ATO A2.2 Ambito di Locara,

- Foglio 8, mappale n. 127: Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Idrografia - Servitù idraulica RD 368/1904 e R.D. 523/1904; Corsi d'acqua; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area non idonea; Valori e tutele - Corridoi ecologici regionali; Valori e tutele - Corridoi ecologici provinciali; Viabilità - Principali percorsi ciclopeditoni naturalistici di progetto; ATO A2.2 Ambito di Locara,

- Foglio 8, mappali nn. 130-131: Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia - Servitù idraulica RD 368/1904 e R.D. 523/1904; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Idrografia - Zone di tutela art. 41 LR 11/2004; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione - Tipologia di condizione - Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR2.06; ATO A2.2 Ambito di Locara,

- Foglio 8, mappale n. 444: Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Idrografia - Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004; Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione - Tipologia di condizione - Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sotto-ambito IDR2.06 (parte); Compatibilità geologica - Idoneità edificatoria dei terreni - Area idonea a condizione - Tipologia di condizione - Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR1 (parte); Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (parte); Azioni strategiche - Area di urbanizzazione consolidata; Valori e tutele - Corridoi ecologici regionali; ATO A2.2 Ambito di Locara con prescritta la seguente normativa: art. 5.2, art. 6.3, art. 6.4, art. 7.1, art. 11, art. 13, art.14, art.16, art.17, art.19, art. 30, art. 43, art. 54.2 delle Norme Tecniche del PA.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata giusta Decreto di Trasferimento n. 1117 Rep. Tribunale di Verona emesso in data 03 agosto 2023 e trascritto a Verona in data 20 ottobre 2023 ai nn. 42567/31770.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile depositata agli atti ex art. 567 c.p.c. emerge che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

a) **Convenzione per la concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale - Legge Regionale 29 dicembre 1978 n. 73**, stipulata in data 05 dicembre 1981 n. 3759 Rep. Segretario Generale del Comune di San Bonifacio, **trascritta a Verona in data 29 dicembre 1981** ai nn. 28132/21214 a favore del Comune di San

Bonifacio;

b) **Convenzione per concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività industriale ai sensi della L.R. 12 gennaio 1982 n. 1, prorogata con L.R. 15 gennaio 1985 n. 7 e 05 marzo 1987 n. 11**, stipulata in data 28 dicembre 1987 n. 88056 Rep. Notaio Zordan di San Bonifacio (VR), **trascritta a Verona in data 1° febbraio 1988** ai nn. 2978/2004 a favore del Comune di San Bonifacio.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta il 10 novembre 2025 dall'esperto stimatore dott. Maurizio Bertoldo (agli atti), risulta che il complesso posto in vendita è occupato da terzi, giusta contratto di locazione con durata di 9 anni, scadenza 28/06/2033 e con la possibilità di rinnovo tacito per altri 5 anni.

Il contratto di affitto è stato sottoscritto tra le parti in data 28.06.2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 16/01/2025 con protocollo n. 25011611175546769.

Il canone pattuito tra le parti è stato stabilito in Euro 12.000,00 annui, da pagarsi entro il 31 dicembre di ogni anno a presentazione di regolare fattura.

Il contratto di affitto risulta sottoscritto il 28 giugno 2024 e registrato il 16 gennaio 2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Verona.

Tenuto conto del valore stimato del bene (euro 200.000) e dello stato di manutenzione precario dell'insieme, il canone è congruo e non vile, in quanto pari al 6% del valore stimato. Tuttavia, il contratto non risulta avere data certa anteriore al pignoramento, notificato in data 18 novembre 2024, ex art. 2923, comma 1, c.c. in quanto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 16 gennaio 2025.

Detto contratto di affitto risulta pertanto inopponibile alla procedura.

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

Precisazioni

Dalla perizia sottoscritta il 10 novembre 2025 dall'esperto stimatore dott. Maurizio Bertoldo (agli atti), risulta che:

1) Le particelle di terreni limitrofe all'impianto sono:

- I mappali 130 e 131 costituiscono di fatto parte della strada di accesso al fondo;

- I mappali 126 e 127 sono parte dell'argine del torrente Chiampo.

2) L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Strada Padana Superiore n. 11, indi per la via comunale San Vito asfaltata fino a raggiungere il cancello d'ingresso al n. 11; l'ultima parte di detta viabilità si confonde e si sovrappone, almeno in parte, con i mappali 130 e 131 oggetto di esecuzione.

E' stato evidenziato che i mappali 126 e 127, corrispondenti ai camminamenti sulla sommità dell'argine del torrente Chiampo, risultano sostanzialmente inaccessibili con mezzi ordinari in quanto area incolta semi-boscata; attualmente è possibile arrivare ai due mappali solo pedonalmente salendo con una certa difficoltà dall'estremo nord-est del mappale 444.

In sostanza, ad oggi:

- si arriva ai mappali 130, 131 e 444 dalla strada comunale Via San Vito fino al numero 11 (le particelle 130 e 131 sono bordo strada a nord di Via San Vito),

- si arriva ai mappali 126 e 127, contigui tra loro, a partire dall'estremo nord-est del mappale 444.

Regime fiscale

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili

strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Isabella Bestetti**, Via C. Scalzi n. 20, Verona, tel. 348-0364513, fax 0455709996, email isabella.bestetti@gmail.com.

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

Liberazione dell'immobile

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente 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 o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteanunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, 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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Abilio S.P.A.** il cui portale è **www.venditegiudiziarieitalia.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 05461915197 - mail: info@abilio.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giovanni Calvelli - N. 318/2024 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**www.venditegiudiziarieitalia.it**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

unicamente all'offerente e/o co-offerente.

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 318/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Giovanni Calvelli, alle seguenti coordinate: "IT 54 L 03268 11702 052559726580" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 16 giugno 2026

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli