



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 77/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Nicola Maragna Tel.: 0456106167 mail:
nicola.maragna@mvgavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 16 settembre 2026 alle ore 15:00 (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 10

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**, Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 13, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 38 - mq. 31 - R.C. Euro 92,86

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 12.000,00 (dodicimila)

offerta minima Euro 9.000,00 (novemila) 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 500,00 (cinquecento)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) La planimetria catastale del map. 1799 sub 13 è conforme allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta esecutata, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnalato una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866, seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società esecutata e pignorato;
- Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;
- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata alla società esecutata e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisazioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'autorimessa sub 13, il perito ha rilevato che la stessa risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi; per l'autorimessa sub 13 risulta rilasciato Certificato di Agibilità parziale in data 10.08.2009. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio

Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629;

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori (agli atti della presente procedura) risulta che l'immobile è libero.

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 redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale riporta i seguenti dati riferiti all'unità pignorata: Quota millesimale di proprietà generale dell'autorimessa sub 13: 15,49/1000.

2) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società esecutata dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;

trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;

trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al LOTTO 7, a cui pertanto si rimanda.

3) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

È altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società esecutata per la piena

proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta esecutata e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta esecutata) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società esecutata."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società esecutata per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR):

Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto

Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 esecutata oltre i 5 anni).

Lotto 12

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 22, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 14 - R.C. Euro 41,94

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 8.000,00 (ottomila)

offerta minima Euro 6.000,00 (seimila) 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 500,00 (cinquecento)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) La planimetria catastale del map. 1799 sub 22 è conforme allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta esecutata, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnalato una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866 , seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società esecutata e pignorato;

- Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata alla società esecutata e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffiata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto

Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisazioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'autorimessa sub 16, il perito ha rilevato che la stessa risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi; per l'autorimessa sub 22 risulta rilasciato Certificato di Agibilità parziale in data 10.08.2019.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori (agli atti della presente procedura) risulta che l'immobile è libero.

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 redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale non indica i millesimi e le spese afferenti alla sola autorimessa sub 22. Le tabelle riportano infatti i millesimi complessivi del compendio costituito dall'autorimessa sub 22 e dall'appartamento sub 2 (non oggetto di vendita in questo lotto), pari a 79,05/1000.

Il perito ha quindi provveduto a fornire una mera indicazione di massima di quelli che potrebbero essere i millesimi e le relative spese sulla base di un mero confronto con quelli afferenti alle altre unità ad uso autorimessa. Quota millesimale di spettanza: da regolamento condominiale 6,866/1000.

2) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società esecutata dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;

trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;

trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al LOTTO 7, a cui pertanto si rimanda.

2) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

È altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società esecutata per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta esecutata e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta esecutata) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero

violetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società esecutata."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società esecutata per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 esecutata 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**

Nicola Maragna, Via Camporosolo n. 26, San Bonifacio, tel. 0456106167, fax 0456106073, email nicola.maragna@mvgavvocati.it.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata 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 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 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.asteannunci.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 "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è **<https://www.spazioaste.it>**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso 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 Silvia Brognara - N. 77/2024 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 "**<https://www.spazioaste.it>**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@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. 77/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 76 B 03268 11702 052970082800" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la

lettera del lotto).

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, 24 giugno 2026

Il Notaio delegato Silvia Brognara