TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

DIVISIONE GIUDIZIALE N. 1485/2024 R.G.

Custode Giudiziario Avv. Dalla Rosa Lorenzo Tel. 0458009450 mail avv.dallarosa@fastwebnet.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITÀ TRADIZIONALE

La sottoscritta Dott.ssa Floriana Zago, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott. Francesco Chiavegatti

AVVISA CHE

il giorno 14 gennaio 2027 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 **Buttapietra** (VR), via Piombazzo n. 5, **piena proprietà** di **abitazione**, **strutture ad uso maneggio** e **terreni agricoli.**

Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra (VR), fg 20:
- m.n. 402 - Via Piombazzo n. 5 - p. S1-T-1-2 - cat. A/7 - cl. 1 - vani 14,5 - sup. cat. tot. mq 325 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte 325 mq - R.C. Euro 936,08
(già censita come m.n. 402 - Via Piombazzo n. 5 - p. S1-T-1-S2 - cat. A/4 - cl. 1 - vani 11 - sup. cat. tot. mq 296 - R.C. Euro 448,80)

Catasto Terreni del Comune di Buttapietra (VR), fg 20:
- m.n. 402 - ente urbano - ha 00.01.70

Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra (VR), fg 18:
- m.n. 70 - Via Piombazzo - p. T-1 - cat. D/10 - R.C. Euro 324,00

Catasto Terreni del Comune di Buttapietra (VR), fg 18:
- m.n. 70 - ente urbano - ha 00.27.93

Catasto Terreni del Comune di Buttapietra (VR), fg 18:
- m.n. 530 - seminativo irriguo arboreo - cl. 1 - ha 00.15.84 - R.D. Euro 17,42 - R.A. Euro 10,23
- m.n. 720 - seminativo irriguo arboreo - cl. 1- ha 02.78.42 - R.D. Euro 306,28 - R.A. Euro 179,74

Si precisa che nell'atto di provenienza è indicato che *"i fabbricati che insistono sui m.n. 76-78-134 hanno diritto alla corte, accessorio comune anche agli altri m.n. 65-75-77-79-80-81-82-100-133 identificata al NCT Comune di Buttapietra part. 2 fg 2, m.n. 10 ha 0.05.67"*

al valore d'asta di euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila,00)

offerta minima euro 258.750,00 (duecentocinquantottomilasettecentocinquanta,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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom. Filippozzi Arianna) nell'elaborato di stima del 10.4.25 e successiva comunicazione mail del 22 giugno 2026 ha riferito che:

- quanto al blocco sud del m.n. 70, lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultima **planimetria catastale** per i seguenti aspetti: nella porzione di fabbricato di più remota origine si riscontra avvenuta tamponatura di portone di accesso nei pressi della scala nonché avvenuta realizzazione di setti murari interni ad altezza contenuta,
- quanto al blocco est del m.n. 70, lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultima **planimetria catastale** per i seguenti aspetti: mancata raffigurazione grafica di parete nel locale box cavalli lato sud che risulta invece esistente e autorizzata amministrativamente. Si precisa che la destinazione dello stato autorizzato risulta essere ricovero prodotti agricoli mentre quella catastale box cavalli, in corso di sopralluogo è stato riscontrato l'utilizzo come box cavalli,
- quanto al blocco ovest del m.n. 70, lo stato reale dei luoghi risultava essere conforme all'ultima **planimetria catastale** depositata, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Lo stato dei luoghi del m.n. 70 risulta conforme alla planimetria catastale depositata, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità;

- quanto al m.n. 402. A seguito di incarico integrativo da parte del Giudice, è stata presentata **nuova pratica catastale per il m,n. 402** con deposito di nuova planimetria, in esito alla quale l'esperto stimatore ha depositato integrazione dell'elaborato di stima in data 14 maggio 2026 nella quale attesta la conformità allo stato dei luoghi della nuova vigente planimetria catastale;
- sui terreni insistono circa 20 strutture precarie di piccole dimensioni, piccolo capannone/serra per deposito del fieno (realizzato in archi metallici e telo plastico), vari recinti e n. 2 paddock, uno con riferito sottofondo drenante costituito da riciclato, stabilizzante e sabbia, l'altro costituito da riferito stabilizzato, sabbia e attualmente ricoperto di erba, non risultanti in catasto, trattandosi perloppiù di strutture di facile smontaggio ed asportazione.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom. Filippozzi Arianna) nell'elaborato di stima del 10.4.25 e successiva integrazione depositata il 14. 5. 2026 riferisce che:

- il fabbricato d'abitazione facente parte di corte agricola, è di remota origine e concepito come unica abitazione avente due piani fuori terra e vano interrato adibito a cantina oltre che vani sottotetto ad altezza ridotta. Le pratiche edilizie riferite all'abitazione, DIA 16/05 e SCIA in sanatoria 17/16, aventi oggetto "intervento e sanatoria di intervento di manutenzione straordinaria della casa di abitazione sita in località Piombazzo di Buttapietra", rappresentano un'unica abitazione che si sviluppa su due livelli;
- per quanto riguarda invece i terreni agricoli con strutture ad uso maneggio, hanno edificazione di epoca varia. In parte di remota origine ed in parte risalente circa a metà anni '90, le strutture risultano fatiscenti;
- per parte dei fabbricati l'edificazione originaria è avvenuta con inizio anteriore al 01/09/1967 (da atto notarile);
- a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Buttapietra (VR) con particolare riferimento sia ai proprietari attuali che ai proprietari precedenti, il comune ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

• concessione edilizia 16/93 (PE 115/91) del 30/01/1993 per la costruzione di capannone uso deposito attrezzi nel Comune di Buttapietra via Piombazzo, fg 18, m.n. 31-66 (attuali m.n. 70-ex 719, 530 e 720);

• concessione edilizia 57/96 (PE 16/94) del 13/09/1996 quale variante della concessione edilizia 16/93 per la costruzione di un capannone ricovero attrezzi agricoli nel Comune di Buttapietra, via Piombazzo, fg 18, m.n. 31(attuali m.n. 70-ex 719, 530 e 720);

• concessione edilizia 35/97 (PE 3/97) del 25/07/1997 per la sanatoria di rustici e variante in sanatoria ricovero attrezzi nel Comune di Buttapietra, via Piombazzo, fg 18, m.n. 529, 63, 66, 70 e fg 20 m.n. 76, 78, 134;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• concessione edilizia 42/97 (PE 26/97) del 06/08/1997 quale variante in sanatoria alla CE 57/96 per la costruzione di un annesso rustico nel Comune di Buttapietra, via Piombazzo, fg 18, m.n. 31 (attuali m.n. 70 (ex 719), 530 e 720);
• DIA PE 16/05 prot. 875 del 27/01/2005 per intervento di restauro e risanamento conservativo della casa di abitazione sita nel Comune di Buttapietra, via Piombazzo n. 5, fg 20, m.n. 402;
- SCIA in sanatoria PE 17/16, prot 1251 del 10/02/2016 per rifacimento con cambio di posizione della scala, demolizione rifacimento di muri divisori non portanti aggiunta di due gradini al piano primo. Inserimento di una botola per accedere al piano sottotetto, nel Comune di Buttapietra, via Piombazzo n. 5;
- rispetto la porzione di fabbricato di più remota edificazione, si precisa che il Comune di Buttapietra non ha messo a disposizione pratiche edilizie.
Si precisa che in funzione delle modalità di accesso agli atti non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di pratiche aggiuntive rispetto quelle messe a disposizione dal Comune.
Regolarità edilizia e catastale (elaborato di stima del 10.4.25 e successiva integrazione depositata il 14. 5. 2026):
quanto al maneggio m.n.70
Blocco est, ultimo stato autorizzato CE 42/97: lo stato reale dei luoghi risulta conforme allo stato autorizzato quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.
Blocco ovest, ultimo stato autorizzato CE 35/97: va rilevato che lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato indicativamente per i seguenti aspetti: presenza di ulteriore vano box cavalli posizionato sul lato sud, non autorizzato ma accatastato. Si tratta comunque di struttura precaria e leggera, facilmente rimovibile.
Si tratta nel complesso di situazioni che dovranno essere oggetto di regolarizzazione ma che non sono tali, a parere della esperta stimatrice, da limitare la trasferibilità dei beni.
Si precisa che la destinazione dello stato autorizzato risulta essere n. 4 depositi e n. 2 locali infermeria, mentre quella catastale n. 2 depositi e n. 4 box cavalli (oltre al box cavalli non autorizzato), in corso di sopralluogo è stato riscontrato l'utilizzo come da planimetria catastale.
Blocco sud porzione, ultimo stato autorizzato CE 35/97: va quindi rilevato che lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato indicativamente per i seguenti aspetti: diffuse generalizzate difformità di conformazione e dimensionamento degli immobili che non influiscono comunque sull'assetto generale degli stessi; esistenza in loco di locale sul lato est, affiancato a box cavalli, con destinazione deposito paglia, che pur non essendo autorizzato risulta accatastato. Si tratta comunque di struttura precaria e leggera, facilmente rimovibile.
Si tratta nel complesso di situazioni che dovranno essere oggetto di regolarizzazione ma che non sono tali, a parere della esperta stimatrice, da limitare la trasferibilità dei beni.
quanto all'abitazione m.n. 402
Ultimo stato autorizzato SCIA 17/2016: va rilevato che lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato indicativamente per i seguenti aspetti:
• altezze interne difformi;
• botola di accesso al sottotetto posizionata nel locale ingresso anziché nel corridoio;
• alcune forometrie/pareti lievemente traslate;
• soffitta, assenza in loco di una partizione interna che è invece rappresentata nell'ultimo stato autorizzato.
Si tratta nel complesso di situazioni che dovranno essere oggetto di regolarizzazione (qualora non rientranti nelle tolleranze del caso) ma che non sono tali, a parere della esperta stimatrice, da limitare la trasferibilità dei beni.
Tutte le strutture "precarie e mobili" andranno necessariamente smantellate dai futuri proprietari, ma non si tratta comunque di beni tali da limitare la trasferibilità degli immobili. I restanti beni risultano regolarizzabili, comunque trasferibili.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal certificato di destinazione urbanistica rilanciato dal comune di Buttapietra (VR) in data 26 gennaio 2026 risultano: i Mappali n. 530 e 720 Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI; Ricadenti in "Aree di interesse paesistico ambientale (PAQE)", art. n. 45 delle NTO del PI; Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI; Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI; il Mappale n. 70 Ricadente parzialmente in "Beni culturali ed ambientali/Centri rurali di antica origine del PI; Ricadente parzialmente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI; Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI; Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;
Il P.A.T. precisa, inoltre, che l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi O.P.C.M. 3519/2006 e che è compreso all'interno del Piano d'Area PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI, (Artt. 6, 7, 12, 13, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 31 Piano d'Area), approvato con D.C.R. n. 108 del 02/08/2012.

***

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 eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate;
- 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 per atto di compravendita del 21/10/1997 n. 51262 rep. notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritto a Verona il 25/10/1997 ai nn. 31953 R.G. e 22694 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate
Dall'atto di provenienza risulta che sull'immobile oggetto di vendita gravano:
1) vincolo consorziale (trascritto il 07/04/1952, RG 3397, RP 2771);
2) vincolo di destinazione d'uso a carico del m.n. 31 costituito in data 09.09.1992 rep. 33454 notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritto il 21/09/1992, RG 27592, RP 18843.
Dalla documentazione in atti risulta che su gli immobili oggetto di vendita gravano anche le seguenti formalità:
3) trascrizione, in data 20/03/2006 ai nn. R.G. 12573 e R.P. 7682, di atto d'obbligo di inalienabilità autenticato dal notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR) rep. 77055 del 08/03/2006, a carico dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Buttapietra, fg 20, m.n. 76 e 78 (ora m.n. 402), a favore della Regione Veneto per la ristrutturazione dell'abitazione al piano terra, con obbligo di non alienare o locare l'alloggio per la durata di 5 anni;
3) trascrizione in data 20/03/2006 ai nn. R.G. 12574 e R.P. 7683, di atto d'obbligo di inalienabilità autenticato dal notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR) rep. 77056 del 08/03/2006, a carico dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Buttapietra, fg 20, m.n. 76 e 78 (ora m.n. 402), a favore della Regione Veneto, per la ristrutturazione dell'abitazione al piano primo, con obbligo di non alienare o locare l'alloggio per la durata di 5 anni;
4) trascrizione in data 04/04/2024 ai nn. R.G. 13456 e R.P. 10177 di domanda giudiziale per divisione rep. 29/2024 del 26/02/2024, che ha originato il presente giudizio.
Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.
Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima e alla documentazione in atti per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Stato di occupazione - locazioni
Nella relazione di stima integrativa del 26 maggio 2025 è precisato che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- è ancora in essere contratto di affitto di fondo rustico registrato:- n° 5380 serie 3T registrato a Verona 2 il 12/05/2016 relativo ai mm.nn. 530 e 720, per una superficie totale di mq. 29.426. Le parti hanno stabilito la durata del contratto in anni 15, con decorrenza dalla data del 02/05/2016 e con scadenza al termine del 01/05/2031. Canone di affitto annuo pattuito di € 1.000,00;
- l'abitazione è occupata da alcuni comproprietari e il restante immobile oggetto di perizia (m.n. 70) è occupato da attività di maneggio di cavalli riconducibile a società facente comunque capo ad una comproprietaria.

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. Dalla Rosa Lorenzo** con studio in Verona Lungadige Capuleti n. 1/A Tel. 0458009450 mail avv.dallarosa@fastwebnet.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
La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni
Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che:
- gli immobili di cui si discute sono inseriti in zona agricola, decentrata dal paese di Buttapietra, ai quali si accede da strada poco agevole che perimetra di fatto una corte agricola di ampie dimensioni, di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia;
- per quanto riguarda il maneggio si precisa che i fabbricati relativi sono accatastati quali beni al servizio di attività agricola. Si tratta in sostanza di una struttura di piccole dimensioni con assenza di possibilità di agevole parcheggio alla quale si accede da ambiente angusto ed agricolo, in condizioni di generale fatiscenza;
- il m.n. 402 è così descritto: al piano interrato, cantina accessibile da botola e scala con presenza di risalite di umidità; al piano terra, ingresso, n. 2 camere da letto, cucina, vano scala, ripostiglio sottoscala, pranzo/soggiorno, disimpegno, lavanderia e ripostiglio con scala per il piano interrato. Ulteriore ingresso dalla corte comune m.n. 10 con risalite di umidità al piede delle murature. In termini generali al piano terra finiture varie risalenti a periodo compreso tra gli anni '50 e gli anni '80; al piano primo, vano scala, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, soggiorno/cucina, camera da letto nonché guardaroba e ripostiglio di fatto utilizzati come camere da letto, porte interne mancanti e serramenti in PVC con vetrocamera, il tutto risalente indicativamente al 2005; al piano sottotetto, locali soffitta ad altezza contenuta, accessibili con botola. L'immobile presenta impiantistica autonoma, risalente presumibilmente alla ristrutturazione del fabbricato del 2005 circa, per quanto riguarda il piano primo, mentre al piano terra impiantistica di remota origine, seppur manutentata. Al piano terra il riscaldamento avviene tramite stufa, al piano primo mediante caldaia posizionata in cucina e termosifoni. Per quanto appreso in corso di sopralluogo sarebbero presenti utenze unitarie di luce e gas; acqua in prelevamento da pozzo.
- il m.n. 70 è così descritto: Blocco ovest, al piano terra n. 5 box cavalli, n. 2 depositi paglia e tettoia. Pavimentazione in battuto di cemento, pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte al grezzo e in parte di materiale ligneo, portoni di ingresso ai box cavalli in legno e metallo. Blocco sud, al piano terra n. 3 depositi attrezzi agricoli, portico, n. 2 ripostigli, bagno, n. 4 box cavalli, tettoia, deposito paglia e scala; al piano primo: scala, portico, ripostiglio e deposito attrezzi agricoli. Piano terra: pavimentazione in battuto di cemento, pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte al grezzo, e in parte in materiale ligneo, portoni d'ingresso e porte in metallo e legno. Piano primo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assenza di pavimentazione, pareti al grezzo, porta di ingresso in legno e vetro. Copertura in eternit. Blocco est, al piano terra n. 5 box cavalli, ufficio e tettoia, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte al grezzo e in parte in materiale ligneo. L'immobile presenta impiantistica minimale autonoma, in cattive/pessime condizioni manutentive. Presenza unicamente di impianto elettrico minimale in parte fuori traccia e impianto idraulico obsoleto e minimale. Riferito acqua in prelevamento da pozzo. Si tiene in particolare a precisare il generale stato di decadimento e obsolescenza dei beni nel loro insieme.
- i mm.nn. 530 e 720 sono così descritti: terreni ad andamento pianeggiante con presenza di circa 20 strutture precarie di piccole dimensioni, piccolo capannone/serra per deposito del fieno (realizzato in archi metallici e telo plastico), vari recinti e n. 2 paddock, uno con riferito sottofondo drenante costituito da riciclato, stabilizzante e sabbia, l'altro costituito da riferito stabilizzato, sabbia e attualmente ricoperto di erba.

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 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 analogica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.

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** (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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

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

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

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 www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente
Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice, 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

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura **(Dott.ssa Floriana Zago n. 1485/2024 R.G.)**

- 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.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 24 settembre 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Floriana Zago

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009