



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 142/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Bulgarelli Marco Tel 0458030212 mail marco.bulgarelli@slba.eu

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 40/2026) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 24 settembre 2026 alle ore 15.30

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 **Cerea** (VR), Via Frescadella senza numero civico, in ampio edificio con destinazione artigianale e sviluppo al piano terra, **piena proprietà** di singola **unità artigianale** con locali accessori e **area cortiliva di pertinenza esclusiva** di 960 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 44:

m.n. 303 sub 6 - Via Giorgio Vasari n. 12 - p. T - cat. C/2 - cl. 4 - consistenza 554 mq. - R.C. Euro 915,57

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni 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 88.700,00 (ottantottomilasettecento,00)

offerta minima euro 66.525,00 (sessantaseimilacinquecentoventicinque,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)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Michelazzi Monica) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- in tutte le visure catastali la toponomastica viene indicata in Via Vasari n°12 ma tale indirizzo corrisponde ad altro fabbricato. A seguito di confronto con ufficio Toponomastica del Comune di Cerea si è riscontrato che l'indirizzo corretto è Via Frescadella senza numero civico;

- la categoria catastale indicata C/2 corrisponde a immobili ad uso di magazzino e deposito ma, come riscontrato nelle planimetrie catastali e negli elaborati dell'ultima pratica edilizia rinvenuta con l'Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea, l'immobile è per più del 50% della sua superficie destinato a laboratorio e per la restante superficie a magazzino. Quindi si ritiene corretta la categoria catastale C/3 – laboratori per arti e mestieri;
- l'intestazione catastale non è aggiornata poiché il bene non risulta intestato all'esecutata ma al coniuge deceduto;
- il brano mappale non è coerente con la planimetria catastale poiché non viene riportata la sagoma del locale caldaia (sub 10) e del bagno che confinano con i vicini mappali n°348 e 947.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è potuto constatare che la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali risulta conforme con lo stato di fatto ma non conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea. Per regolarizzare l'intestazione catastale, la categoria, la conformità con gli elaborati di progetto e aggiornare l'inserimento in mappa dei locali destinati a bagno e centrale termica sarà necessario presentare al Catasto una Voltura, una pratica DOCFA e un nuovo Inserimento di Mappa.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Michelazzi Monica) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- i titoli edilizi relativi agli immobili di cui si tratta, acquisiti con Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerea, sono i seguenti:

Licenza edilizia n°2579 del 22/03/1972 per realizzazione nuovo fabbricato artigianale,

Licenza edilizia n°610/r prot. 4464 del 28/09/1972 per realizzazione di recinzione,

Certificato di Abitabilità n°11736 del 23/02/1973 – pratica edilizia n°2579,

Nulla Osta Prot. n°15985 del 02/12/1988 di Accesso stradale da Via Giorgio Vasari,

Concessione edilizia in sanatoria n°17526 del 28/12/1988 – per modifiche interne ed esterne ad un edificio artigianale con parziale cambio d'uso da artigianale a residenziale,

Certificato di Abitabilità prot 7526 del 11/16/1989,

Concessione edilizia n°5612/89 Prot. n°16636 del 05/05/1989 ristrutturazione edilizia e apertura di una porta di un fabbricato artigianale,

Concessione edilizia n°5612/89 Prot. n°5302 del 17/05/1989 ristrutturazione edilizia e modifiche prospettiche di un fabbricato artigianale,

Autorizzazione edilizia n°14425 del 28/10/1989 per spostamento di tramezza,

Autorizzazione edilizia n°14426 del 11/06/1990 per ristrutturazione edilizia,

Certificato di Abitabilità n°26/91 del 28/05/1991 - Pratica edilizia 5612,

Concessione edilizia n°5612/89 Prot. n°9199 del 17/08/1992 – Variante ristrutturazione edilizia e apertura porta esterna di un fabbricato artigianale,

Concessione Edilizia n°6622 del 24/08/1994 prot. 3394 per variazione prospettica ad un fabbricato ad uso laboratorio-magazzino;

- dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è riscontrato che la rappresentazione grafica degli elaborati dell'ultima Concessione edilizia approvate dal Comune di Cerea (C.E.n°6622 del 24/08/1994) risultano non conformi con lo stato di fatto ed in particolare si segnalano le seguenti difformità: mancata realizzazione di nuove finestre sul prospetto est necessarie al fine di garantire il corretto rapporto aeroilluminante del locale destinato a laboratorio.

La prescrizione dell'ufficio tecnico dell'ULSS dettata a seguito della richiesta di parere per l'approvazione della Concessione edilizia n°5612/89, al fine di rendere conforme l'immobile dal punto di vista edilizio ed igienico-sanitario, indica come necessaria la realizzazione delle tre finestre.

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

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Titolo di provenienza

I beni risultano pervenuti all'attuale proprietaria per successione apertasi il 3 marzo 2019 giusto testamento olografo del 17/11/2016 pubblicato in data 20/03/2019 dal notaio dott. Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR) Rep. 90961 Racc. 16547, registrato in data 28/03/2019, serie 1T, numero 0 01105 Ufficio DPVR UT Legnago, cui ha fatto seguito accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 29/05/2019 Rep. 91203 Racc. 16670 notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR) trascritta in data 03/06/2019 R.G. 21932 e R.P. 14973 e successivamente in data 27/02/2026 ai nn. 7111 R.G. e 5156 R.P.

Si precisa che né il certificato di denunciata successione trascritto in data 6 luglio 2021 ai nn. 30271 R.G. e 21808 R.P né quello trascritto in data 21 febbraio 2024 ai nn. 6864 R.G. 5161 R.P., in rettifica del precedente, indicano tra i beni caduti in successione quelli qui pignorati e oggetto di vendita, con **conseguente possibile obbligo in caso di rivendita di dover procedere ad una successione integrativa e/o sostitutiva per gli immobili oggetto di vendita.**

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti, alla data del 3 giugno 2026, non risultano formalità gravanti i beni che non saranno cancellate, ma si precisa comunque che dalla documentazione in atti risulta che:

- il locale destinato a magazzino è attraversato da una canalizzazione dell'impianto di riscaldamento la cui caldaia è collocata nel ripostiglio (sub. 10 Bene Comune non Censibile) con accesso esterno su corte di pertinenza del bene oggetto di vendita. La caldaia è stata installata nel locale destinato a centrale termica all'epoca della ristrutturazione dell'intero immobile, nel 1989, quando sussisteva proprietà dell'intero capannone. Quando si eseguì la divisione dei due laboratori si mantenne la condivisione del locale destinato a centrale termica, tuttavia, l'impianto di riscaldamento fu posto a disposizione esclusiva del Sub. 5;
- nell'atto di compravendita, notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139, con cui il dante causa dell'attuale proprietaria ha acquistato la parte di immobile oggetto di vendita, vengono definite le modalità di gestione degli impianti;
- nel medesimo atto l'acquirente si impegnava alla realizzazione di nuova recinzione tra il Sub 6 e il Sub 12 con l'installazione di due portoni carrai che avrebbero dato accesso da via Frescadella in modo autonomo alle due proprietà. Tale intervento è stato eseguito parzialmente poiché è stata realizzata solamente la recinzione sul lato a sud inoltre non sono stati installati due cancelli ma un unico cancello carraio che dà accesso promiscuo alle due proprietà.

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

Stato di occupazione – locazioni

Dalla documentazione in atti risulta contratto stipulato dal dante causa dell'attuale proprietaria in data 02/10/2017, anteriore alla notifica del pignoramento, registrato in data 30/10/2017 presso L'Agenzia delle Entrate all'Ufficio territoriale di Legnago con Codice Identificativo del Contratto T5R17T002730000II riferito alla parte di immobile destinato a laboratorio (mentre il locale destinato a deposito è a disposizione della proprietà), con canone d'affitto riferito al 2017 (5.400,00 Euro annui) non inferiore di un terzo rispetto al giusto canone di locazione e risultato congruo.

Il titolo di detenzione della porzione di bene è opponibile.

Si segnala che la durata dei contratti di locazione per immobili artigianali è stabilita per la Legge 27 luglio 1978, n°392 all'art. 27, comma 1, della durata minima è di 6 anni, con un rinnovo automatico di altri 6 anni (formula 6+6), sempre all'art.27 al comma 4: *“se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.”* Quindi si ritiene di dover considerare il suddetto contratto di locazione della durata di 6 anni e che la sua data di scadenza sia il 30/10/2029.

Maggiori informazioni presso il Custode.

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. Bulgarelli Marco** con studio in Verona Piazza Brà 26/D Tel. 0458030212 mail marco.bulgarelli@slba.eu

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 entro il termine di versamento del saldo prezzo

Precisazioni

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- il bene di cui si tratta è una unità con destinazione artigianale all'interno di un ampio capannone con sviluppo al piano terra sito ai margini della zona residenziale del Comune di Cerea (VR);
- si accede alla corte di pertinenza da ampio cancello carrabile su Via Frescadella, verso cui prospetta l'affaccio principale del capannone in cui si colloca un ampio portone che funge da ingresso principale. Il cancello carrabile su via Frescadella è in promiscuità con altra proprietà (Sub. 5).
- l'unità è costituita da due ampie stanze, un laboratorio di mq.200,80 con altezza variabile da ml.5.30/4.60, nella zona più interna si colloca un deposito da mq.219,70 con altezza ml.4.60, dal deposito si ha accesso al piccolo bagno di mq.6.25 con altezza ml.2.70, a sinistra del portone di ingresso si trova un altro locale laboratorio di mq.26,50 con altezza ml.4.00. Tutta l'unità è dotata di ampie finestrate apribili che purtroppo non garantiscono il corretto rapporto aeroilluminante al locale laboratorio;
- l'immobile beneficia di una corte di pertinenza rappresentata nella medesima planimetria catastale dell'immobile, la cui superficie è di mq.960. Il lato ad Est è recintato con muro in blocchi di cemento, sul lato a Sud si colloca l'accesso da Via Frescadella e Via Vasari, mentre il lato ad ovest confina con la corte distinta con il Sub. 12 di altra proprietà priva di recinzione, su di essa grava il diritto di passaggio, in accordo tra le parti, che dà accesso al proprietario del confinante sub 5 al locale caldaia

distinto con il sub 10, individuato come bene comune non censibile. Dall'antibagno si accede ad una piccola porzione di area esterna di proprietà esclusiva;

- il fabbricato è stato realizzato in muratura a campata unica con copertura a volta con struttura reticolare metallica, il manto di copertura è in lastre di cemento-amianto come anche internamente è stato realizzato un controsoffitto con pannelli in cemento-amianto;

- l'impianto elettrico è a canaline esterne privo di dichiarazioni di conformità. Nel piccolo locale laboratorio che è utilizzato come ufficio è stato installato un condizionatore e una stufa a pellet dal conduttore che ha preso in affitto parte dell'immobile. Per quanto riguarda la fognatura vi è il collegamento alla fognatura comunale su Via Frescadella; come espresso nell'atto di compravendita, notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139, vengono definite le modalità di gestione degli impianti:

- i serramenti esterni sono in pessime condizioni. La corte è priva di pavimentazione e le zone a verde sono in stato di abbandono;

- l'ingresso al bene posto in vendita avviene sia da Via Frescadella che da Via Giorgio Vasari attraversando lotti di proprietà privata sui quali esiste servitù di passo. Tale servitù viene riportata nell'atto di COMPRAVENDITA notaio Casalini Lamberto di Cerea del 19/10/1995, Rep. 53323, trascritto il 06/11/1995 con n° R.G. 31178 e n° R.P. 23139. L'accesso da Via Vasari ha diritto di passo sui mappali n°934, 1006, 1007, 1002, 1009, 347, 24, 725 e l'accesso da Via Frescadella ha diritto di passo sui mappali n°35 e 529.

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

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

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

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

Regime fiscale

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

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte eseguita, 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 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 dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://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- e-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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Andrea Fantin n. 142/2025 R.E.)**
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.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 "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ES. IMM. N. 142/2025 R.E.** alle seguenti coordinate **IT96L0880711701000000894645**_ indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 3 giugno 2026

Il professionista delegato

Dott. Andrea Fantin