



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA n. 333/2022 R.E. cui è riunita la n. 171/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Fiorio Silvia Tel. 045592260 mail: fiorio@studiolegalecrema.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Iorini, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 47/2026) Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 15 ottobre 2026 alle ore 14.30

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 **San Pietro in Cariano (VR)**, Via G.B. Saibante n° 6, in fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato, **proprietà gravata da diritto di abitazione** di un **alloggio** al piano primo con superficie esclusiva al piano terra, di **deposito** e di **garage** al piano seminterrato e di **tettoia**.

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR), foglio 7:

- m.n. 1403 sub. 2 - Via Giovanni Battista Saibante n. 6 - p. 1 - cat. A/2 - cl. 2 - 6,5 vani - sup. cat. tot. 124 mq - escluse aree coperte 118 mq - R.C. Euro 419,62
- m.n. 1403 sub. 3 - Via Giovanni Battista Saibante n. 6 - p. S1 - cat. C/2 - cl. 2 - 71 mq - sup. cat. tot. 94 mq - R.C. Euro 135,67
- m.n. 1403 sub. 4 - Via Giovanni Battista Saibante n. 6 - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 - 41 mq - sup. cat. tot. 41 mq - R.C. Euro 107,99
- m.n. 1403 sub. 7 - Via Giovanni Battista Saibante n. 6 - p. S1 - cat. C/7 - cl. 1 - 35 mq - sup. cat. tot. 35 mq - R.C. Euro 10,85

con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, in particolare sul m.n. 1403 sub. 8 BCNC ai subb. nn. 1-2 (ingresso piano terra), sul m.n. 1403 sub. 9 BCNC ai subb. nn. 4-5-6-7 (scivolo) e sul m.n. 1403 sub. 10 BCNC 1-2-4-5 (vano scale).

Su tutti i beni posti in vendita grava diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore di persona nata il 23 maggio 1943.

al valore d'asta di euro 101.227,00 (centounomiladuecentoventisette,00)

offerta minima euro 75.920,25 (settantacinquemilanovecentoventi,25)

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. Fincato Marta) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:
- si riscontrano difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulla planimetria catastale dell'unità mapp. 1403 sub. 2, in particolare: non è presente l'antibagno indicato catastalmente in quanto attualmente incorporato nel servizio igienico sanitario; non è indicata la porta-finestra del vano letto prospiciente Via Saibante che permette di accedere al balcone e si è riscontrata un'imperfezione nell'indicazione della tramezza interna in corrispondenza della porta interna d'accesso; la superficie scoperta indicata catastalmente è, di fatto, parzialmente occupata dalla rampa d'accesso all'u.i. mapp. 1403 sub. 3 e dalla porzione fuori terra della tettoia di cui all'u.i. mapp. 1403 sub. 7;

- sulla superficie scoperta è presente un box auto in lamiera, condonato ma non accatastato;

- l'Elaborato Planimetrico non è completamente conforme allo stato dei luoghi in quanto non prende evidenza, a piano terra, la rampa esistente, condonata, per l'accesso carraio all'u.i. mapp. 1403/3, nonché la parte fuori terra della tettoia mapp. 1403 sub. 7 che occupa parte della sup. scoperta di pertinenza dell'abitazione mapp. 1403 sub. 2;

- per l'aggiornamento della situazione catastale, previa sanatoria edilizia delle difformità rilevate risulterebbe necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico, con un costo stimabile in € 600 circa e una nuova planimetria per l'u.i. mapp. 1403/2, con un costo stimabile in € 600 circa, per complessivi € 1.200,00 circa costo da ritenersi comprensivo dei diritti di presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio. Si fa presente che gli onorari professionali sono liberamente pattuibili e, pertanto, i costi esposti sono da ritenersi puramente indicativi.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Fincato Marta) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:
- a seguito di richiesta di accesso agli atti sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

P.E. - Licenza di costruzione n. 720 del 28.01.1968 rilasciata a "CERAINI Fratelli" per "costruire un nuovo fabbricato ad uso abitazione" con prescrizioni;

P.E. - Certificato di Abitabilità n. 720 del 30.11.1968;

P.E. - Permesso di costruire in sanatoria n. 682/86 notificato il 27.10.20 per "costruzione tettoia e deposito" di cui al mapp. 1403 sub. 3-7, con prescrizioni;

- per quanto attiene alla conformità edilizia si evidenziano alcune difformità:

quanto all'abitazione mapp. 1403 sub. 2, non è presente l'antibagno indicato sugli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione n. 720 del 1968, in quanto attualmente incorporato nel servizio igienico sanitario, e sono state rilevate alcune differenze nella consistenza dei vani dovute a traslazioni parziali di tramezze; si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima);

- quanto **alla superficie scoperta di pertinenza all'unità mapp. 1403 sub. 2, sono presenti alcuni manufatti abusivi** costituiti da un canile con grate metalliche e copertura a sandwich, un basso manufatto in muratura realizzato a ridosso del fabbricato, un ulteriore manufatto in lamiera e una tettoia addossata ad un box in lamiera, quest'ultimo condonato; si ritiene che i manufatti abusivi non possano essere sanabili e si stima il costo per la loro rimozione e smaltimento in € 5.000 circa;

- quanto al **deposito mapp. 1403 sub. 3**, non si rileva la presenza della finestra con bocca di lupo indicata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria n. 682/86; si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima);

- quanto al **garage mapp. 1403 sub. 4** sono presenti i seguenti elementi non indicati sugli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione n. 720/'68: una parete divisoria che delimita l'unità dall'adiacente garage di proprietà di terzi mapp. 1403 sub. 5, una porta d'ingresso sul vano scale e un ripostiglio; si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima).

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 sono pervenuti agli attuali intestatari per successione di soggetto deceduto il 25/10/2014, denuncia di successione devoluta per legge, trascritta in data 04.12.2015 ai nn. 43289 RG e 28341 RP, cui ha fatto seguito trascrizione in data 22/09/2022 ai nn. 39902 RG e 28940 RP di atto di accettazione tacita.

Diritti gravanti sull'immobile e formalità gravanti i beni che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano gravare sui beni oggetto di vendita i seguenti diritti:

- servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi in ogni tempo e con ogni mezzo, anche meccanico, a carico del m.n. 1403 sub 7 e a favore del m.n. 1403 sub 6, costituita con scrittura privata di divisione, autenticata in data 24 giugno 1994 rep. 6306 notaio Scaduto Vincenzo in San Pietro in Cariano;

- diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, 2 c., c.c.

Dalla documentazione in atti alla data del 10 luglio 2026 non risultano formalità trascritte sui beni che non verranno cancellate.

Si rimanda comunque espressamente alla documentazione in atti, al custode e al professionista delegati per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Stato di occupazione - locazioni

L'abitazione e le sue pertinenze sono attualmente occupati da persona nata il 23 maggio 1943 a favore della quale è stato riconosciuto su tutti i beni posti in vendita diritto di abitazione ex art. 540 c.c. opponibile alla procedura (provvedimento del G.E. del 14 luglio 2026).

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. Fiorio Silvia** con studio in Verona Via Scalzi n. 20 Tel. 045592260 mail fiorio@studiolegalecrema.com

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

Precisazioni

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti in data 13 febbraio 2026 risulta che:

- quanto al m.n. 1403 sub. 2, l'abitazione (di superficie commerciale di mq 127,30 circa) si compone di: ingresso sala da pranzo/soggiorno collegato alla cucina, quattro vani letto, un servizio igienico sanitario e tre balconi; la superficie scoperta ad uso esclusivo a piano terra è, in parte, occupata dalla rampa d'accesso per l'unità ad uso deposito mapp. 1403 sub. 3. Si trova in discreto stato di manutenzione, ad eccezione per la presenza di tracce di muffe nerastre su alcune porzioni dei soffitti e di una infiltrazione d'acqua meteorica proveniente dal tetto che ha deteriorato parte delle finiture del soffitto di un vano letto; l'impianto elettrico è sotto-traccia, da rivedere per l'adeguamento "a norma"; l'impianto idrico, sempre sotto-traccia, è collegato all'acquedotto comunale; l'impianto termico, sotto-traccia, è costituito da radiatori in ghisa collegati a caldaia a gas metano posizionata in nicchia su un terrazzo; sono inoltre presenti un camino in cucina e una stufa a pellet nell'ingresso. L'unità è dotata di impianto di condizionamento con macchina esterna posizionata in facciata e due split interni;

- quanto alla superficie scoperta ad uso esclusivo a piano terra insistono alcuni manufatti: un box in lamiera condonato, un'adiacente tettoia abusiva, un canile abusivo con grate metalliche e copertura a sandwich, un basso manufatto in muratura realizzato a ridosso del fabbricato da considerarsi abusivo e un ulteriore manufatto in lamiera, sempre da considerarsi abusivo;

- quanto al m.n. 1403 sub. 3, deposito al piano seminterrato (di superficie lorda di mq 87,50 circa), è collegata al garage di cui all'u.i. mapp. 1403/4; l'unità era stata adibita un tempo a officina meccanica; è priva di impianto di riscaldamento, è servita da un essenziale impianto elettrico esterno alle murature; le condizioni di manutenzione sono mediocri;

- quanto al m.n. 1403 sub. 4, garage al piano seminterrato (di superficie lorda di mq 51,50 circa), è composta da un unico vano nel quale è stato ricavato un ripostiglio. L'unità è comunicante, mediante apertura interna, con l'attiguo deposito mapp. 1403 sub. 3, anche essa adibita un tempo a officina meccanica. L'unità è priva di impianto di riscaldamento, è servita da un essenziale impianto elettrico esterno alle murature. Le condizioni di manutenzione sono mediocri;

- quanto al m.n. 1403 sub. 7, tettoia a piano seminterrato (di superficie lorda di mq 38,50 circa, l'altezza interna è di m 3,80 circa), è composta da uno spazio pavimentato in cemento coperto da una tettoia con struttura a sandwich sostenuta da strutture in ferro e rifinita con tamponamenti in lastre ondulate in vetroresina che sporgono fuori terra per circa m 2,25; la tettoia insiste e occupa, di fatto, parte della superficie scoperta di pertinenza all'u.i. mapp. 1403 sub. 2. **Parte della superficie della tettoia è asservita per il passaggio pedonale e carraio all'attigua unità mapp. 1403 sub. 6** di proprietà di terzi (servitù costituita con atto di divisione 24.6.1994 rep. 6306 Notaio Scaduto). Le condizioni di manutenzione sono mediocri;

- l'accesso alle unità pignorate avviene all'angolo delle strade denominate Via G.B. Saibante e Via F.lli Cervi: su Via Saibante prospettano l'accesso pedonale comune (mapp. 1403 sub. 8), un accesso carraio ricavato nella recinzione della sup. scoperta di pertinenza all'abitazione mapp. 1403/2 e una rampa per l'accesso carraio all'unità mapp. 1403 sub. 3 (insistente sull'area scoperta del sub 2). Su

Via F.lli Cervi prospetta la rampa d'accesso carraio comune mapp. 1403 sub. 9 mediante la quale si accede al sub 7 e (percorrendo parte del sub 7) al sub 4.

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 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 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 ABILIO S.P.A. il cui portale è <http://www.venditegiudiziarieitalia.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 05461915197- e-mail: info@abilio.com

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **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.ssa Giovanna Iorini n. 333/2022 R.E.**)

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

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

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

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

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

autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (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.venditegiudiziarieitalia.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. 333/2022 R.E.** alle seguenti coordinate **IT89P0880711701000000895447** 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, 21 luglio 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Giovanna Iorini