



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Lorenzi Laura Tel. 3393628194 e-mail avv.lauralorenzi@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avvocato Laura Lorenzi, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 199/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 10 dicembre 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 Legnago (VR), Via Angiolo Poli n. 4, in fabbricato composto da più unità residenziali, autorimesse e attività commerciali, **piena proprietà** di un **appartamento** al piano terra e di **autorimessa** pertinenziale.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) foglio 3:

- **m.n. 308 sub. 11** - Via Brolo - p. T - Cat. A/3 - Cl. 4 - 4,5 vani - sup. cat. tot. 132 mq - sup. tot. escluse aree scoperte 132 mq - R.C. Euro 348,61

- **m.n. 308 sub. 13** - Via Brolo - p. T - Cat. A/3 - Cl. 4 - 1,5 vani - sup. cat. tot. 23 mq - sup. tot. escluse aree scoperte 23 mq - R.C. Euro 116,20

- **m.n. 308 sub. 4** - Via Brolo n. 2 - p. T - Cat. C/6 - Cl. 3 - cons. 19 mq - sup. cat. tot. 19 mq - R.C. Euro 52,01

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 112.000,00 (centododicimila,00)

offerta minima euro 84.000,00 (ottantaquattromila,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. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- è stato reperito un elaborato planimetrico non completo in quanto l'elenco subalterni non è aggiornato, tuttavia, dall'analisi dei luoghi è possibile individuare le arre comuni nella corte esterna che circonda il fabbricato e l'area antistante le autorimesse. In prossimità degli ingressi delle unità al piano terra sono state realizzate delle piccole aree recintate, ciascuna in corrispondenza dell'ingresso

di ogni unità abitativa. Tali recinzioni e la conseguente delimitazione delle aree non risultano né negli elaborati catastali, né nelle planimetrie dell'abitazione, né nella documentazione depositata presso il Comune. Dall'elaborato planimetrico del 2002 sembrerebbe che tali porzioni esterne costituiscano un'area che circonda il fabbricato e che risulta comune a tutte le unità. Alla luce di ciò, tali spazi non possono essere considerati come aree di proprietà esclusiva, ma vengono valutati come parti comuni. Anche qualora venissero considerate come aree private, il loro valore risulterebbe comunque modesto;

- l'indirizzo indicato all'interno delle visure catastali risulta errato (l'indirizzo corretto risulta essere via Angiolo Poli n° 4);

- dall'esame della planimetria catastale depositata agli atti e dal successivo sopralluogo effettuato sull'immobile, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente vigenti, in particolare, nella camera da letto posta sul lato destro dell'unità è presente una porta di collegamento con il locale adiacente subalterno 13. In origine, al momento dell'atto di acquisto, l'appartamento era identificato con il subalterno 5 e comprendeva sia l'attuale subalterno 11 sia l'attuale subalterno 13, costituendo un'unica abitazione. Tale collegamento interno tra le due porzioni risulta tuttora esistente, come confermato dalla presenza della porta. Nell'attuale subalterno 13 è presente un'ulteriore apertura di collegamento verso il subalterno 12, la porzione è oggi utilizzata da chi occupa il subalterno 12 (non oggetto di vendita);

- sarà necessario ripristinare la chiusura tra il subalterno 13 e il subalterno 12, poiché il subalterno 13, una volta riaccorpato al subalterno 11, dovrà risultare parte integrante di quest'ultimo. Si renderà necessaria, ai fini della regolarizzazione, la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento.

Si rende pertanto necessario che il futuro acquirente, a propria cura e spese, provveda al ripristino della separazione fisica tra le due porzioni e alla chiusura dell'apertura che consente l'accesso al sub 13, in conformità alla planimetria depositata in Comune.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- in seguito alla richiesta, al Comune di Legnago, di accesso risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- . Licenza di costruzione n° 280 - prot. 1398 del 13/07/1970 per la costruzione di un edificio urbano d'abitazione,

- . Licenza di costruzione n° 350 - prot. 6939 del 19/10/1972 per la costruzione di quattro garage,

- . Licenza di costruzione n° 361 - prot. 7312 del 05/11/1975 per sopraelevazione di un fabbricato,

- . Licenza di costruzione n° 103 - prot. 3145 del 27/04/1979 per variante- Concessione in sanatoria n° 2004 - prot. 5252/86 del 05/04/1996;

- nella documentazione ricevuta non è emerso il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile;

- con riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 2004 del 5 aprile 1996, in occasione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato autorizzato, analoghe a quelle già evidenziate nella sezione relativa alle difformità catastali. In particolare, si è rilevato che:

- . i locali corrispondenti agli attuali subalterni 11 e 13 risultano rappresentati come un'unica unità abitativa, dotata di collegamento interno, così come evidenziato nella planimetria allegata al titolo edilizio. Tale configurazione conferma quanto già riscontrato,

- . è stata demolita la tramezza che originariamente costituiva un disimpegno di collegamento tra la camera e l'attuale subalterno 13,

- . all'interno dell'unità identificata come subalterno 13 è stato rimosso il ripostiglio presente nella planimetria approvata,

- . apertura di collegamento con un'unità di terzi (subalterno 12) in quanto all'interno della camera identificata come subalterno 13 è stata realizzata un'apertura che consente l'accesso diretto all'adiacente unità immobiliare (sub. 12), appartenente a diversa proprietà (e non oggetto di vendita),

- . la finestra collocata nella camera più a destra (subalterno 13) risulta sensibilmente spostata verso destra rispetto alla posizione riportata nella planimetria depositata presso il Comune,

. nell'autorimessa pertinenziale è stata rilevata l'assenza del pilastro posto in adiacenza al muro di confine con l'autorimessa limitrofa, così come previsto negli elaborati approvati.

Si precisa che il collegamento attualmente esistente tra il Subalterno 12 e il Subalterno 13 dovrà essere rimosso, al fine di ripristinare la configurazione distributiva prevista dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune, a cura e spese dell'acquirente.

A seguito di tale intervento, il Subalterno 13 dovrà essere riaccorpato al Subalterno 11, ricostituendo così un'unica unità abitativa, dotata di tre camere da letto, conformemente alla disposizione degli ambienti rappresentata nell'elaborato grafico approvato.

Inoltre, a seguito del ripristino della separazione fisica tra i subalterni, **dovrà essere verificata anche la separazione degli impianti**, con particolare riferimento all'impianto elettrico del Subalterno 13. Sarà necessario accertare che la linea elettrica di tale porzione non sia collegata al Subalterno 12, bensì esclusivamente all'unità abitativa (Sub. 11) alla quale il Subalterno 13 dovrà essere nuovamente integrato;

- le opere difformi rilevate appaiono potenzialmente sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, corredata dagli elaborati tecnici e documentali richiesti dagli enti competenti. La sanabilità delle opere, sebbene verosimile, potrà essere accertata con certezza esclusivamente a seguito dell'istruttoria comunale;

- alla luce delle informazioni attualmente disponibili, si possono stimare come costi massimi indicativi per la procedura di sola regolarizzazione urbanistica:

. sanzione amministrativa per la S.C.I.A. in sanatoria: circa € 516,00;

. diritti di segreteria comunali: circa € 158,00;

. onorari professionali e spese tecniche per rilievi, redazione degli elaborati e predisposizione della documentazione progettuale: circa € 2.000,00 oltre IVA e oneri accessori;

e gli importi per il ripristino del sub 13 in circa 5.000€

Tali importi hanno valore puramente orientativo.

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 all'attuale intestatario giusto verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 18 dicembre 2017 rep. 9398, trascritto il 23 ottobre 2018 ai nn. 42858 R.G. e 28808 R.P., dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti del creditore che ha promosso la presente procedura, con sentenza n. 2261/2023 del 23 novembre 2023 del Tribunale di Verona rep. 4124/2023 del 24 novembre 2023, annotata alla precedente trascrizione in data il 27 dicembre 2023 ai nn. 53580 R.G. e 5701 R.P.

I beni erano pervenuti alla coniuge, dante causa dell'attuale intestatario, con atto di compravendita del 15/09/2000, rogato dal Notaio Ruggero Piatelli in Verona, rep. 77553, racc. 13498, trascritto in data 29/09/2000 ai nn. 35827 R.G. e 24208 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sui beni risulta trascritta in data 28/12/2022 ai nn. 55926 R.G. e 40726 R.P. domanda giudiziale di revoca ex art. 2901 c.c. del verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 18 dicembre 2017 rep. 9398, trascritto il 23 ottobre 2018 ai nn. 42858 R.G. e 28808 R.P., cui ha fatto seguito

dichiarazione di inefficacia ex art. 2901, annotata alla precedente trascrizione in data il 27 dicembre 2023 ai nn. 53580 R.G. e 5701 R.P., a favore del creditore che ha promosso la presente procedura e nel cui interesse si procede alla vendita.

Tale formalità non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

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 l'abitazione censita come sub 11 e l'autorimessa sub 4 risultano occupate da terzi in virtù di contratto stipulato in data 01/05/2015 con durata pari a quattro anni (01/05/2015 - 30/04/2019), con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta. Non essendo stata rinvenuta alcuna comunicazione di recesso, il contratto può ritenersi tuttora in vigore, presumibilmente rinnovato sino al 30/04/2023 e, in assenza di ulteriori disdette, in ulteriore rinnovo fino al 30/04/2027. Il custode ha inoltrato disdetta per la scadenza al 30/04/2027 e chiesto la riconsegna del bene.

Il canone di locazione è pari a € 400,00 mensili, con pagamento entro il giorno 5 di ogni mese. È previsto un deposito cauzionale pari a € 1.200,00. Il canone di € 400,00 mensili per i subalterni 11 e 4 risulta coerente con il valore di mercato, tenuto conto delle condizioni dell'immobile, dello stato manutentivo vetusto, degli impianti datati e delle finiture risalenti all'epoca di costruzione.

La porzione di abitazione censita come sub 13 risulta occupata da terzi in virtù di contratto, stipulato in data 01/07/2018 con durata 01/07/2018 - 30/06/2022, scaduto in quanto non rinnovato (cass. 02/1/2022 n. 22711). Il canone pattuito è pari a € 250,00 mensili, con deposito cauzionale di € 750,00. Per la porzione corrispondente al solo sub 13 è stato attivato il sub procedimento diretto ad ottenere la liberazione del vano, in quanto per tale contratto non opera il rinnovo automatico previsto dalla legge, in quanto la scadenza è maturata nel corso della procedura esecutiva.

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. Lorenzi Laura** con studio in Verona, Via Duomo 10, Tel. 3393628194 e-mail avv.lauralorenzi@gmail.com

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

Precisazioni

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'unità principale, identificata catastalmente al subalterno 11, è costituita da un appartamento situato al piano terra e composto da un disimpegno d'ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico. Il subalterno 13 corrisponde invece a una porzione di abitazione, attualmente utilizzata come vano annesso alla proprietà adiacente; in origine tale ambiente costituiva parte integrante dell'appartamento principale (sub. 11), con il quale risultava funzionalmente collegato. Completa il compendio immobiliare un'autorimessa, censita al subalterno 4, anch'essa posta al piano terra e in posizione adiacente all'unità abitativa, con accesso dal cortile condominiale;
- l'abitazione presenta un livello di manutenzione complessivamente mediocre e finiture riconducibili al periodo originario di costruzione del fabbricato, in assenza di significativi interventi di rinnovamento;
- l'accesso al bene avviene direttamente da via Angiolo Poli, che conduce al fabbricato. L'ingresso si effettua tramite un cancelletto pedonale affacciato sulla via, dal quale si accede all'area recintata; tale area

conduce poi direttamente alla porta d'ingresso dell'abitazione; l'accesso all'autorimessa avviene tramite area comune;

- il locale, di dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura di media grandezza, presenta caratteristiche strutturali e uno stato manutentivo coerenti con l'epoca di edificazione dell'intero complesso immobiliare;

- sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) e le certificazioni degli impianti;

- non risultano presenti spese condominiali, in quanto l'immobile non è inserito in un condominio strutturato con parti comuni soggette a gestione ordinaria. L'unica porzione comune è costituita dalla corte esterna, che non comporta spese di manutenzione né oneri ripartibili tra più proprietari.

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 sui siti 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 (**Avv. Laura Lorenzi n. 129/2025 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 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@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. 129/2025 R.G.E.** alle seguenti coordinate **IT79I0880711701000000889497** 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, 4 settembre 2026

Il professionista delegato

Avvocato Laura Lorenzi