

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 1/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Begalli Simone Tel 045 8011720 mail
begalli@avvocatibmz.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Melchiorre Saraceno, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 20/2025) Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE**il giorno 22 gennaio 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 Cerea (VR)**, in angolo tra Via San Vito Martire n. 10-12-12B e Via Maggiolini n. 1, **piena proprietà** di compendio immobiliare di 3 corpi di fabbrica insistenti su lotto di terreno di 865 mq, consistenti in **un appartamento, due negozi, un magazzino e due garages con corte e piccole porzioni di area scoperta.**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Foglio 39:

m.n. 151 sub 1 - VIA SAN VITO MARTIRE n. 10 – p. S1-T -1 – Cat. A/2 – cl. 3 - vani 8,5 – sup. cat. tot. 251 mq – tot. escluse aree scoperte 241 mq – R. C. Euro 658,48

m.n. 151 sub 2 - VIA SAN VITO MARTIRE n. 10 – p. T – Cat. A/10 – cl. 2 - 3 vani – sup. cat. tot. 76 mq – R. C. Euro 689,47

m.n. 151 sub 3 - VIA SAN VITO MARTIRE n. 8 – p. T – Cat. C/1 - cl. 8 - 89 mq – sup. cat. tot. 111 mq – R. C. Euro 1.732,87

m.n. 151 sub 4 - VIA SAN VITO MARTIRE – p. T-1 – Cat. C/2 - cl. 1 - 193 mq – sup. cat. tot. 210 mq – R. C. Euro 189,39

m.n. 151 sub 5 - VIA SAN VITO MARTIRE – p. T – Cat. C/6 – cl. 1 - 30 mq – sup. cat. tot. 42 mq – R. C. Euro 83,67

m.n. 151 sub 6 - VIA SAN VITO MARTIRE – p. T – Cat. C/6 – cl. 1 - 51 mq – sup. cat. tot. 57 mq – R.C. 142,23

m.n. 151 sub 7 B.C.N.C.

m.n. 151 sub 8 B.C.N.C.

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR), Foglio 39

m.n. 151 ente urbano di ha 00.08.65

al valore d'asta di euro 130.000,00 (centotrentamila,00)

offerta minima euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento,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. Girardello Anna) riferisce che:

- sussiste la conformità catastale soggettiva;
 - si sono riscontrate delle difformità catastali nei sub 1-2-3-4, sia per qualche difformità distributiva ma soprattutto nell'uso;
 - in visura catastale i n. civici non sono esatti;
 - *i vari subalterni, nelle suddivisioni interne, in parte occupano/utilizzano porzioni dei subalterni limitrofi e vi è un commistione dei locali* (rispetto alla planimetria catastale al piano terra per l'appartamento sub 1 viene utilizzata una stanza accatastata con il sub 3, mentre due grandi stanze accatastate con il sub 1 sono utilizzate dal negozio sub 3 con modifica degli accessi; inoltre dietro la scala al piano terra si accede ad un bagnetto, ricavato da una porzione del capannone sub 4) accatastato come C/2. Il sub 4 consiste perlopiù in un magazzino, ma una parte è occupata dal sub 2 e sotto al piano primo dal garage sub 6. Non vi è più il collegamento tra il locale più in basso e il magazzino);
 - quanto al sub 2 la categoria catastale risulta errata, in quanto è accatastato come A/10 studi e uffici e invece attualmente è utilizzato come negozio C/1 e sono state fatte delle piccole modifiche interne in quanto l'accesso principale e sala d'attesa, dove vi è indicato il locale ambulatorio medico, poi gli altri locali sono utilizzati per il lavoro vero e proprio, nella stanza indicata in planimetria come sala d'attesa è stata all'interno ricavata un'altra piccola stanza con pareti di cartongesso;
- Si rinvia alla relazione di stima (capitolo D.1.3.2.) per la descrizione di dettaglio della situazione di fatto.
- sia catastalmente che progettualmente il bene andrà sistemato con la presentazione di nuove pratiche catastali ed edilizie in sanatoria.

Si rinvia alla relazione di stima (capitolo D.1.3.2.) per la descrizione di dettaglio della situazione di fatto.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Girardello Anna) nella relazione di stima in atti segnala che sono state reperite le seguenti notizie negli archivi Comunali:

- Licenza di Costruzione n. 373/59, riguardante la costruzione degli immobili, ma che non è stata reperita (viene citata anche nel condono edilizio n. 100 rilasciato nel 1986, che riporta tutte le pratiche precedenti);
- Licenza di Costruzione n. 1497, rilasciata il 06.02.1963 (nel condono edilizio più sotto riportato si cita la pratica n. 1496/67, che non si sa se è sempre questa e se vi siano degli errori nei dati ricavati dagli archivi dove si parla di pratica n. 1497. La pratica, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata non è stata reperita negli archivi;
- "Ai fini della legittimità dell'immobile lo stato è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, oppure da informazioni desumibili da documenti probanti quali possono essere il certificato di abitabilità o l'accatastamento." L'edificio in oggetto è *legittimo in quanto successivamente a questa pratica, che comunque si dà per assodata, anche se non prodotta dall'ufficio, vi sono ulteriori pratiche edilizie:*
- Concessione Edilizia n. 4388 Prot. n. 11304, rilasciata il 26.01.1982, per la variazione di destinazione d'uso di parte di un fabbricato. Domanda presentata in data 18.12.1981 con cambio d'uso di una parte del magazzino in studio, collegato ad una porzione già a destinazione d'uso studio;
- Certificato di Agibilità n. 2149 prot. 2540 per la pratica edilizia n. 4388. Rilasciato il 02.04.1982 per la sistemazione di un fabbricato a studio professionale;
- Condonò Edilizio n. 100 rilasciato il 05.11.1986. Per opere edili eseguite in assenza di concessione edilizia e in difformità alla concessione edilizia n. 1496/67. Domanda presentata in data 22.11.1985

con il quale viene condonato tutto il complesso edilizio, vengono condonate tutte le difformità rispetto alle pratiche di costruzione, che nella determina del Comune allegata nel condono vengono elencate;

- Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato il 30.12.1986 prot. n. 12246/85 rilasciato a seguito del Condono e per tutto il complesso edilizio;
 - Concessione Edilizia n. 4388 rilasciata il 25.02.1989. Per modifiche prospettiche che interessano la facciata del sub 2. Domanda presentata in data 04.02.1989;
 - si sono riscontrate delle piccole difformità sanabili rispetto alle pratiche edilizie presentate;
 - i costi sono preventivati in relazione di stima e di essi si è tenuto conto nella stima dei beni.
- 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 per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1 per atto di compravendita del notaio Papoff Valentina del 04.12.2018, rep. n. 5332/3803, trascritto a Verona il 17.12.2018 ai numeri R.G. 51634 e R.P. 34843.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna

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 aggiornata al 2 ottobre 2024 i beni censiti come sub 4, sub 5 e sub 6 sono liberi, mentre i beni censiti come sub 1 sub 2 e sub 3 sono occupati in virtù di regolari contratti di locazione opponibili alla procedura ed esattamente:

Sub 1 Appartamento – occupato in virtù di contratto di locazione registrato al n. 2565 all'Ufficio di Soave in data 15.10.2021. Il contratto è stato stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431 del 09.12.1998, di 4 anni, dal 15.10.2021 al 14.10.2025, rinnovabili per altri quattro. Il canone è di € 6.000,00 annui pari a € 500,00 mensili e lo si ritiene congruo. Il contratto è opponibile alla procedura.

Con comunicazione e mail del 16 aprile 2025, il Custode ha precisato che “su autorizzazione del Giudice” si è “notificato lo sfratto per morosità in quanto il conduttore, da mesi, non paga il canone di locazione (...).

Sub 2 Toelettatura per cani – occupato in virtù di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 870 serie 3 il 23.02.2012 all'Ufficio di Legnago. Il contratto è stato stipulato per attività di toelettatura per cani di 6 anni, dal 01.02.2012 fino al 31.01.2018, rinnovabili per altri sei, che in data 10.05.2024 è stato prorogato per altri sei anni fino al 31.01.2030. Il canone è di € 3.600,00 annui pari a € 300,00 mensili e lo si ritiene congruo. In caso di cessazione del rapporto di locazione per fatto non imputabile al conduttore potrebbe sussistere il diritto all'indennità di avviamento di cui all'art. 34 l. 392/1978 ed il diritto alla ritenzione dell'immobile. Il contratto è opponibile alla procedura.

Sub 3 Negozio – occupato in virtù di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato al n. 11982 serie 3T il 21.10.2021 all'Ufficio di Verona 1. Il contratto è un contratto di 6 anni, dal 01.09.2021 fino al 31.08.2027, rinnovabili per altri sei. Il canone è di € 4.200,00 annui pari a € 350,00 mensili e lo si ritiene congruo. In caso di cessazione del rapporto di locazione per fatto non imputabile

al conduttore potrebbe sussistere il diritto all'indennità di avviamento di cui all'art. 34 l. 392/1978 ed il diritto alla ritenzione dell'immobile. Il contratto è opponibile alla procedura.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere maggiori 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. Begalli Simone** con studio in Verona Via Oberdan n.7 Tel. 045 8011720 mail begalli@avvocatibmz.it

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

Liberazione dell'immobile

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dei beni sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Si precisa che dalla relazione di stima risulta che:

- i fabbricati del compendio posto in vendita, hanno una forma a C, con all'interno una corte; un fabbricato è di due piani fuori terra e gli altri due di un piano fuori terra; gli edifici sono degli anni cinquanta/sessanta e sono in un mediocre stato di conservazione, gli immobili hanno bisogno di una complessiva ristrutturazione; la superficie coperta è di mq. 550;
- nel corpo di fabbrica d'angolo tra Via San Vito Martire e Via Maggiolini, di due piani fuori terra e piccola porzione di piano interrato si trovano i sub 1 e 3. Il sub 1 è l'appartamento con ingresso da Via San Vito Martire n. 12 con ingresso e vano scale al piano terra, che porta anche al piccolo piano interrato dove vi sono la cantina e centrale termica, poi si sviluppa al piano primo. Il sub 3 è il negozio al piano terra con ingresso sia da Via San Vito Martire n. 10 sia da Via Maggiolini n. 1;
- nel corpo di fabbrica che si sviluppa su tutto il confine nord in adiacenza ai sub 1 e 3 si trova un piccolo capannone di un piano fuori terra composto da tre subalterni, il sub 2 accatastato come studio ma attualmente utilizzato come negozio con ingresso da Via San Vito Martire n. 12/B, il sub 4 che è un magazzino con ingresso da una corte (sub 7) alla quale si accede da cancello carraio su Via Maggiolini e parte del sub 6 garage;
- nel terzo corpo di fabbrica che chiude il mappale lungo il confine est ed è in parte costruito in adiacenza al capannone, si trovano il sub 5 e parte del sub 6 che sono due garage, anch'essi con ingresso dalla corte (sub 7) alla quale si accede da cancello carraio su Via Maggiolini;
- il marciapiede che gira attorno alla porzione di fabbricato d'angolo dove vi è il sub 3 negozio e che arriva fino alla fine del mappale fronte Via Maggiolini e il cortile interno sono identificati con il sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6;
- vi è un altro BCNC il sub 8, comune ai sub 1-2, che è in parte marciapiede e area esterna davanti ai sub 1-2, nella porzione davanti al sub 1 è area recintata, ed è corte di ingresso, davanti al sub 2 può essere utilizzato come parcheggio temporaneo del negozio, vi stanno due posti auto;
- alcuni beni sono in mediocre stato di manutenzione e devono essere ristrutturati (si rinvia alla relazione per maggiori dettagli);
- **la copertura del capannone, ove si trovano il sub 3, il sub 4 e parte del sub 6 (e su cui affacciano le finestre lungo il confine dell'appartamento), è ad arco di onduline di fibra di amianto – eternit - che va smaltita secondo le attuali normative** (la superficie della copertura è di circa mq. 295 e si stima **un costo per la rimozione**, smaltimento e rifacimento della copertura sempre con onduline ma di altro materiale non pericoloso, **di circa €15.000,00**)

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 dinanzi 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 posta 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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: help@fallco.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- 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 posta o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Melchiorre Saraceno n. 1/2024 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 posta 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.fallcoaste.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 (Transation 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. ESEC. IMM. 1/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT54S0880711701000000883198** 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, 16 ottobre 2025

Il professionista delegato

Melchiorre Saraceno