

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/2025 RGE***Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita:**avv. Giovanni Merzari Tel 0458002226**mail giovanni.merzari@avvcommvr.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avv. Giovanni Merzari, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 10 luglio 2026 alle ore 09.30 presso lo studio legale dell'avv. Giovanni Merzari, sito in 37121 Verona, Corso Cavour, 39, avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti dei seguenti

BENI IMMOBILI**LOTTO 1**

Quota di 1/8 di piena proprietà dell'intero (1/1) di appartamento al piano terra e primo, Sup. commerciale mq 223 e di autorimessa al piano terra, Sup. commerciale mq 50, siti in Comune di Roverchiara (VR), via Casalino 22.

Dati catastali

- Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44;
- Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47;
- Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 3, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2;
- Catasto Terreni del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167, ente urbano di ha. 0.15.30.

nonché ogni eventuale quota proporzionale di comproprietà sugli enti e parti comuni e pertinenze. Il tutto come descritto nella perizia e nei relativi allegati, ai quali si rinvia per una migliore identificazione e che si intendono qui richiamati a formare parte integrante del presente avviso.

al valore d'asta di euro 9.706,25 (novemilasettecentosei/25)
offerta minima euro 7.279,69 (settemiladuecentosettantanove/69)
 In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 500,00 (cinquecento)

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.

Si precisa che, per una mera svista, nella perizia depositata dal perito stimatore, il foglio 25, particella 167, ente urbano di ha. 0.15.30 è erroneamente indicato come appartenente al Catasto Fabbricati, invece che al Catasto Terreni.

Di seguito si riporta l'estratto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/10/2025 e visibile integralmente nel testo della perizia di stima alle pagine 90, 91, 92

25	167	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale <u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u> Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17) Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15) Parzialmente in fascia di rispetto stradale D.lgs. 285/1992 e DPR495/1992 (art. 20) Parzialmente in Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 (art. 18) <u>Sistema ambientale e paesaggistico</u> Zona agricola (art. 40) <u>Il paesaggio urbano</u> Città consolidata e città pubblica Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli Pianificazione di Livello Superiore</i> Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1) <i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i> Parzialmente in viabilità/fasce di rispetto D.lgs. 285/1992 (art. 8.3) Parzialmente Idrografia – zona di tutela art. 41 LR. 11/2004 (art. 8.1) TAV. 2 - Carta delle invarianti: TAV. 3 - Carta delle Fragilità: Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1) TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità: A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale TAV. 5 – Allevamenti</p>
----	-----	---	---

Situazione catastale: a pagina 46 della perizia di stima viene riportato quanto segue: "1.a - Abitazione sub. 1 Sono state rinvenute delle difformità di distribuzione interna della porzione

accatastata come portico, con la creazione di più stanze distinte non rappresentate in planimetria. Inoltre, anche per quanto riguarda le altezze in planimetria ne sono indicate soltanto alcune mentre in sede di sopralluogo sono state rilevate altezze differenti in stanze interne non evidenziate in planimetria catastale. 1.b - Autorimessa sub. 2 A livello catastale non sono state rinvenute difformità. Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Inoltre, in relazione alla consistenza dei beni, si invita a esaminare quanto riportato dal perito alle pagine 16 e 73 della perizia.

Situazione urbanistico edilizia: a pagina 46 della perizia di stima viene riportato quanto segue: *“Conformità impianti La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.*

Pratiche edilizie

A livello comunale è stata riscontrata la totale assenza di pratiche edilizie riguardanti i beni come da comunicazione allegata. I costi stimati dovrebbero consentire la sistemazione delle porzioni di copertura apparentemente in eternit e l'esecuzione di un rilievo integrale di fabbricati in ottica di presentare eventuali pratiche di ristrutturazione stante l'assenza di documentazione presso gli archivi. La cifra indicata è una stima di massima e necessita di essere perfezionata mediante analisi e misurazioni che la scrivente non era in grado di compiere in questa sede.

Costi previsti per la regolarizzazione: 13.000,00 €

Per quanto riguarda la presenza del pozzo risulta inoltrata al Genio Civile una richiesta circa documentazione d'archivio attestante l'avvenuta denuncia. Qualora venissero consegnati documenti pertinenti la scrivente provvederà ad opportuna integrazione dell'elaborato presente. Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

Una porzione dell'immobile risulta rappresentata al catasto d'impianto con data di rilievo 1905.

A livello comunale è stata riscontrata la totale assenza di pratiche edilizie riguardanti i beni come da comunicazione allegata.

Titolo di provenienza

- Quanto a 2/27 per successione apertasi il 21/06/1976, con accettazione tacita dell'eredità a favore dell'esecutato trascritta in data 25/02/2025 ai nn. 6664/4714

- Quanto a 1/216 per successione apertasi il 10/04/1982, con accettazione tacita dell'eredità a favore dell'esecutato trascritta in data 25/02/2025 ai nn. 6665/4715

- Quanto a 10/216 per successione apertasi il 09/10/2012 e, quindi nel ventennio antecedente il pignoramento, con accettazione tacita dell'eredità a favore dell'esecutato trascritta in data 25/02/2025 ai nn. 6666/4716.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Nessuna.

Si rimanda anche 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

Come da ultima relazione periodica in atti, l'unità è occupata dai figli di parte comproprietaria eseguita e dal coniuge e non risultano contratti di locazione; per una situazione aggiornata sarà onere dell'interessato contattare il Custode giudiziario.

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. Giovanni Merzari tel 0458002226, giovanni.merzari@avvcommvr.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 occupato dal debitore, o dai comproprietari o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; trattandosi di vendita di quota del diritto di proprietà, hanno sul punto rilievo anche le norme di cui agli artt. 1100 e seguenti del codice civile.

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 (o in alternativa vaglia o assegno postale), **intestato al Professionista delegato (avv. Giovanni Merzari) e con l'indicazione della procedura esecutiva: esecuzione immobiliare 103/2025 Trib.Verona**, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, Corso Cavour, 39.

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 cauzione 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 sui siti www.asteannunci.it www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche 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 il proprio Studio in Verona Corso Cavour, 39, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458002226, o inviando una mail all'indirizzo giovanni.merzari@avvcommvr.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel: +39.02.86882269 - email: info@gobid.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 lo studio del delegato alla vendita in Verona, Corso Cavour, 39.

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 comunque massimo 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 o assegno postale) **intestato al Professionista delegato (avv. Giovanni Merzari) con l'indicazione della procedura esecutiva: esecuzione immobiliare 103/2025 Trib.Verona)**
- 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 (*o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega*) 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 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". 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 riassume 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 comunque massimo 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.
- 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 "ES. IMMOBILIARE 103/2025 PRESSO TRIB. VERONA" alle seguenti coordinate: IT40R0344011701000000457600 indicando come causale "Cauzione esecuzione immobiliare RGE 103/2025".

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.

LOTTO 2

Quota di 1/8 di piena proprietà di terreni agricoli, con superficie catastale 28.834 mq siti in Comune di Roverchiara (VR), via Casalino

Dati catastali

- Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78;
- Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 109, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 8.817, reddito dominicale Euro 106,38, reddito agrario Euro 70,58;
- Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 166, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 4.554, reddito dominicale Euro 54,95, reddito agrario Euro 36,46

nonché ogni eventuale quota proporzionale di comproprietà sugli enti e parti comuni e pertinenze.

Il tutto come descritto nella perizia e nei relativi allegati, ai quali si rinvia per una migliore identificazione e che si intendono qui richiamati a formare parte integrante del presente avviso.

al valore d'asta di euro 13.600,00 (tredicimilaseicento/00)

offerta minima euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 500,00 (cinquecento)

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.

Di seguito si riporta l'estratto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/10/2025 e visibile integralmente nel testo della perizia di stima alle pagine 90, 91, 92

Fgl.	Mapp.	P.I.	P.A.T.
25	84	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p>Parzialmente in fascia di rispetto stradale D.lgs. 285/1992 e DPR495/1992 (art. 20)</p> <p>Parzialmente in Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 (art. 18)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p>Città consolidata e città pubblica</p> <p>Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli</i></p> <p><i>Pianificazione di Livello Superiore</i></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i></p> <p>Parzialmente in viabilità/fasce di rispetto D.lgs. 285/1992 (art. 8.3)</p> <p>Parzialmente Idrografia – zona di tutela art. 41 LR. 11/2004 (art. 8.1)</p> <p>TAV. 2 - Carta delle invarianti:</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Parzialmente in Area non idonea (art. 10.1)</p> <p>Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 – Allevamenti</p> <p>In fascia di rispetto per Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004 e s.m.i per l'allevamento n. 36</p>
25	109	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p>Città consolidata e città pubblica</p> <p>Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli</i></p> <p><i>Pianificazione di Livello Superiore</i></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i></p> <p>TAV. 2 - Carta delle invarianti:</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 – Allevamenti</p> <p>In fascia di rispetto per Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004 e s.m.i per l'allevamento n. 36</p>
25	166	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p>Città consolidata e città pubblica</p> <p>Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli</i></p> <p><i>Pianificazione di Livello Superiore</i></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i></p> <p>Parzialmente Idrografia – zona di tutela art. 41 LR. 11/2004 (art. 8.1)</p> <p>TAV. 2 - Carta delle invarianti:</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 – Allevamenti</p>

Situazione catastale: a pagina 92 della perizia di stima viene riportato quanto segue: “2.a - Terreno foglio 25, particella 84 A livello catastale non sono state rinvenute difformità. 2.b - Terreno foglio 25, particella 109 A livello catastale non sono state rinvenute difformità. 2.c - Terreno foglio 25, particella 166. A livello catastale non sono state rinvenute difformità.”

Inoltre, in relazione alla consistenza dei beni, si invita a esaminare quanto riportato dal perito alle pagine 16 e 73 della perizia.

Situazione urbanistico edilizia: a pagina 93 della perizia di stima viene riportato quanto segue: “Conformità impianti. Trattasi di terreni agricoli senza presenza di impianti.

Conformità urbanistico edilizia

2.a - Terreno foglio 25, particella 84

Non sono state rinvenute difformità. La destinazione è coerente con quanto indicato a livello urbanistico.

2.b - Terreno foglio 25, particella 109

Non sono state rinvenute difformità. La destinazione è coerente con quanto indicato a livello urbanistico.

2.c - Terreno foglio 25, particella 166

Non sono state rinvenute difformità. La destinazione è coerente con quanto indicato a livello urbanistico.”.

Titolo di provenienza

- Quanto a 2/27 per successione apertasi il 21/06/1976, con accettazione tacita dell’eredità a favore dell’esecutato trascritta in data 25/02/2025 ai nn. 6664/4714

- Quanto a 1/216 per successione apertasi il 10/04/1982, con accettazione tacita dell’eredità a favore dell’esecutato trascritta in data 25/02/2025 ai nn. 6665/4715

- Quanto a 10/216 per successione apertasi il 09/10/2012 e, quindi nel ventennio antecedente il pignoramento, con accettazione tacita dell’eredità a favore dell’esecutato trascritta in data 25/02/2025 ai nn. 6666/4716.

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate

Nessuna.

Si rimanda anche 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

Al momento l'unità è occupata in forza di contratto di affitto con scadenza 10/11/2026; per una situazione aggiornata sarà onere dell'interessato contattare il Custode giudiziario.

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. Giovanni Merzari tel 0458002226, giovanni.merzari@avvcommvr.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 occupato dal debitore, o dai comproprietari o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; tuttavia, trattandosi di vendita di quota del diritto di proprietà, hanno sul punto rilievo anche le norme di cui agli artt. 1100 e seguenti del codice civile.

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 (o in alternativa vaglia o assegno postale), **intestato al Professionista delegato (avv. Giovanni Merzari) e con l'indicazione della procedura esecutiva: esecuzione immobiliare 103/2025 Trib.Verona**, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, Corso Cavour, 39.

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 cauzione 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 sui siti www.asteannunci.it www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche 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 il proprio Studio in Verona Corso Cavour, 39, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita

ASTE GIUDIZIARIE®
telefonando al numero 0458002226, o inviando una mail all'indirizzo giovanni.merzari@avvcommvr.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel: +39.02.86882269 - email: info@gobid.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

c) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

5) 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 lo studio del delegato alla vendita in Verona, Corso Cavour, 39.

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.

6) 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 comunque massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

7) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia o assegno postale) **intestato al Professionista delegato (avv. Giovanni Merzari) con l'indicazione della procedura esecutiva: esecuzione immobiliare 103/2025 Trib.Verona)**
- 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 (*o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega*) 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.

8) 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 non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

d) OFFERTA TELEMATICA

3) 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". 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>.

4) 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 comunque massimo 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.

- **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 "ES. IMMOBILIARE 103/2025 PRESSO TRIB. VERONA" alle seguenti coordinate: IT40R0344011701000000457600 indicando come causale "Cauzione esecuzione immobiliare RGE 103/2025".

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, 11 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Giovanni Merzari