

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 133/2023 R.E.****(ALLA QUALE È STATA RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA N. 210/2024 R.E.)***Custode giudiziario: avv. Paolo Apostoli**Tel.: 0442 25255 – E-mail: paoloapostoli@avvocatiassociati.net***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avv. Paolo Cagliari, delegato *ex art.* 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Verona, dott.ssa Paola Salmaso,

AVVISA CHE

il giorno 16 luglio 2025, alle ore 12:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 12:00), presso Eden-Working Centro Uffici Verona, in Verona, Viale delle Nazioni n. 10, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**LOTTO 1 (UNO)**

In Comune di Cerea (VR), frazione di Asparetto, intera piena proprietà di complesso edilizio composto da unità a uso abitativo, unità a uso negozio/esposizione e vecchi capannoni a uso artigianale con depositi, che condividono un cortile comune e con adiacente piccolo terreno di mq 1, situati in Via Belle Arti, angolo Via Ferramosche, con accesso sia da Via Ferramosche (su cui prospettano due cancelli carrabili che immettono nel cortile comune), sia da Via Belle Arti (superando il piazzale a uso pubblico su cui prospettano gli ingressi del fabbricato residenziale contraddistinto con il civico n. 113 e gli accessi alle unità contraddistinte con il civico n. 109).

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR)

- foglio 13, particella 254, sub. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 mq, escluse aree scoperte 144 mq, rendita Euro 298,25, Via Belle Arti, piano T-1;
- foglio 13, particella 254, sub. 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 239 mq, superficie catastale totale 339 mq, rendita Euro 2.530,38, Via Belle Arti, piano T-1;
- foglio 13, particella 254, sub. 4, categoria C/2, classe 3, consistenza 158 mq, superficie catastale totale 186 mq, rendita Euro 220,32, Via Belle Arti, piano T-1;
- foglio 13, particella 254, sub. 5, categoria C/3, classe 4, consistenza 852 mq, superficie catastale totale 826 mq, rendita Euro 1.584,07, Via Belle Arti, piano T-1;
- foglio 13, particella 254, sub. 7, categoria C/1, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 222,33, Via Belle Arti, piano T;

- foglio 13, particella 254, sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 255 mq, superficie catastale totale 176 mq, rendita Euro 302,90, Via Belle Arti, piano T;
- foglio 13, particella 254, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 451 mq, superficie catastale totale 467 mq, rendita Euro 535,72, Via Belle Arti, piano T;
- foglio 13, particella 254, sub. 12, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 2, 3, 14 e 15), Via Belle Arti n. 109, piano T;
- foglio 13, particella 254, sub. 13, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 14 e 15), Via Ferramosche n. 158, piano T;
- foglio 13, particella 254, sub. 14, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita Euro 516,46, Via Belle Arti, piano S-1-T-1;
- foglio 13, particella 254, sub. 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 322,79, Via Belle Arti, piano T-1;

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR)

- foglio 13, particella 317, qualità pioppeto, classe 1, superficie 00 are e 01 centiare, deduz. DS1R, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

I fabbricati insistono sul terreno così catastalmente identificato:

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR)

- foglio 13, particella 254, qualità ente urbano, superficie 83 are e 68 centiare;
- foglio 13, particella 440, qualità ente urbano, superficie 06 are e 87 centiare.

Al valore d'asta di: Euro 322.000,00 (trecentoventiduemila virgola zerozero)

Offerta minima: Euro 241.500,00 (duecentoquarantunomilacinquecento virgola zerozero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zerozero)

Situazione catastale

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Marta Fincato), nella perizia di stima depositata in atti, ha rilevato che le planimetrie catastali dei beni presentano le seguenti difformità:

- quanto all'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 2, categoria A/2, sono state realizzate alcune nuove porte interne e nuove tramezze, è stato realizzato un piccolo disimpegno, è stata tamponata una porta interna, la scala esterna indicata sulla planimetria catastale è stata demolita, l'unità è stata unita con parte di quella sottostante, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 3, mediante demolizione della tramezza che separava la scala interna dai restanti locali a piano terra pertinenziali;
- quanto all'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 3, categoria C/1, parte dell'unità è stata unita con la soprastante abitazione identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 2, mediante demolizione della tramezza che separava la scala interna dai restanti locali a piano terra pertinenziali, è stata demolita la tramezza che separava l'ingresso dai vani denominati "ufficio" sulla planimetria catastale, è stata tamponata una porta interna, sono stati realizzati nuovi tratti dei muri divisorii interni al fine di ricavare due vani attualmente adibiti a soggiorno e cucina, sono state demolite alcune porzioni di murature perimetrali per realizzare diverse aperture che immettono in un locale abusivo non indicato catastalmente;
- quanto all'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 4, categoria C/2, è stata rilevata la presenza di tramezze interne a piano terra

a ricavare un vano adibito a centrale termica, con apertura di un portone sulla muratura perimetrale, senza che ciò risulti catastalmente;

- quanto all'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 5, categoria C/3, a ridosso del lato breve est è presente un corpo di fabbrica non indicato catastalmente;
- quanto all'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 14, categoria A/2, sono presenti un camino, con relativa canna fumaria extra sagoma, collocato in luogo del portone verso l'esterno e una canna fumaria extra sagoma posta a ridosso della parete nord della cucina non rappresentati nella planimetria catastale;
- quanto all'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 15, categoria A/2, è stata realizzata una scala interna, è stato realizzato un camino, con relativa canna fumaria extra sagoma, collocato in luogo del portone verso l'esterno, è stata realizzata una tramezza in legno che divide il soggiorno in due porzioni, sono state realizzate due aperture interne ed è stata chiusa una porta interna nel locale vano scale, ora adibito a ripostiglio, senza che ciò risulti catastalmente;
- emergerebbero alcune difformità in ordine all'inserimento in mappa di alcune porzioni corrispondenti agli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 5, 8 e 9;
- dalla sovrapposizione grafica della mappa d'impianto e della mappa attuale del Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) risulta che l'area di sedime dei fabbricati fronte strada identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 3, 14 e 15, è superiore e, in certa misura, diversa rispetto a quella del fabbricato rappresentato sulla mappa d'impianto.

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 6.100,00 circa.

Situazione urbanistico-edilizia

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Marta Fincato), nella perizia di stima depositata in atti, ha rilevato che:

- l'area su cui insistono i fabbricati pignorati – **sulla base di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea (VR) il 5 settembre 2023 e integrazione del 18 ottobre 2023** – ricade in:
 - P.A.T. "ATO 2" – ASPARETTO;
 - P.A.T. Art. 22 – CIMITERI E LORO FASCE DI RISPETTO – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 317;
 - P.A.T. Art. 67 – URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 440;
 - P.I. "B" ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 440, regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Operative;
 - P.I. "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a – Foglio 13 Mappale 317 – 254 (parte), regolata dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative;
 - P.I. Art. 40 – CIMITERI – FASCIA DI RISPETTO – Foglio 13 Mappale 254 – 317 (parte);
 - P.I. Art. 9 – PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 440;

- l'art. 28, comma 12, delle Norme Tecniche Operative del Comune di Cerea (VR) prevede, per le zone "B" – Zone Residenziali Edificate – comma 12 – il trasferimento dei laboratori artigianali esistenti non compatibili con la residenza e l'ammissibilità di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la documentazione edilizia rintracciata non ha permesso di individuare completamente gli eventuali titoli abilitativi originari riferiti alle diverse costruzioni;
- non sono stati rintracciati certificati di abitabilità o agibilità.

Si evidenzia che **dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea (VR) il 28 aprile 2025** si evince che l'area su cui insistono i fabbricati pignorati ricade in:

- P.A.T. "ATO 2" – ASPARETTO – Foglio 13 Mappale 254 – 317 – 440;
- P.A.T. Art. 22 – CIMITERI E LORO FASCE DI RISPETTO – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 317;
- P.A.T. Art. 41 – TERRENO IDONEO – Foglio 13 Mappale 254 – 317 – 440;
- P.A.T. Art. 67 – URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 440;
- P.I. "B" ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 440, regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche Operative;
- P.I. "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a – Foglio 13 Mappale 254 (parte), regolata dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative;
- P.I. "F" – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 317;
- ZTO "Fa" – aree per l'istruzione;
- ZTO "Fb" – aree per attrezzature di interesse comune;
- ZTO "Fc" – aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport;
- ZTO "Fd" – aree per parcheggi;
- AMBITO DEMANIALE;
- P.I. Art. 40 – CIMITERI – FASCIA DI RISPETTO – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 317;
- P.I. Art. 7 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) – Foglio 13 – Mappale 254 (parte) – 440;
- P.I. Art. 9 – PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI PUA – Foglio 13 Mappale 254 (parte) – 440.

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Marta Fincato), nella perizia di stima depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche condotte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- nulla osta del 21 maggio 1959 (Pratica Edilizia – 401R) per la costruzione di un muretto di cinta in via Barbugine di Asparetto e la via pubblica;
- licenza di costruzione n. 4633 prot. del 2 agosto 1971 (Pratica Edilizia – 5R) per la costruzione di una recinzione prospiciente Via Ferramosche;
- comunicazione n. 13163 prot. del 17 gennaio 1963 (Pratica Edilizia – 612) di trasmissione di licenza d'uso n. 01524 del 3 dicembre 1962 rilasciata dalla Prefettura di Verona per la costruzione di un fabbricato in Asparetto di Cerea, relativa a domanda presentata il 28 aprile

1960 per l'alzamento e l'ampliamento di fabbricato e per la costruzione di capannone;

- licenza di costruzione n. 6590 del 20 luglio 1965 (Pratica Edilizia – 1236) per la costruzione di un capannone a uso esposizione e laboratorio;
- domanda di concessione di licenza per nuove costruzioni del 24 luglio 1972 (Pratica Edilizia – 2685) per la costruzione di un nuovo edificio a uso abitazione e magazzino mobili;
- comunicazione ai sensi dell'art. 26 l. 47/1985 e dell'art. 76 l.r. Veneto 61/1985 (Pratica Edilizia – Autorizzazione del 10 agosto 1988 n. 10012 prot.) per la realizzazione di opere interne;
- licenza di costruzione n. 1362 del 12 maggio 1965 (Pratica Edilizia – 1361) per la costruzione di un nuovo fabbricato a uso falegnameria;
- concessione edilizia reg. costr. n. 3859/BIS anno 1980 reg. prot. 4513 rilasciata il 20 ottobre 1980 (Pratica Edilizia – 3859-bis) per la sistemazione di un fabbricato a uso residenziale;
- concessione-autorizzazione in sanatoria n. 198211 prot. SK 2659/san. del 18 ottobre 1996 (Pratica Edilizia – 2659), avente per oggetto condono edilizio ex l. 47/1985;
- concessione edilizia reg. costr. n. 4972 anno 1985 reg. prot. 5516 del 23 luglio 1986 (Pratica Edilizia – 4972) per demolizione spazio privato.

Dalla perizia di stima depositata in atti risulta che:

- per quanto riguarda gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 2 e 3, non sono stati rinvenuti gli eventuali titoli abilitativi originari, il fabbricato (presumibilmente in minima parte presente anteriormente al 1942 e ampliato nella prima metà degli anni '60) compare sommariamente indicato come esistente negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi riferiti alle costruzioni presenti, non è possibile stabilire la conformità edilizia dell'attuale consistenza (in quanto le pratiche edilizie rinvenute risultano incomplete);
- per quanto riguarda gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 4 e 7, non sono stati rinvenuti gli eventuali titoli abilitativi originari, il fabbricato compare sommariamente indicato come esistente negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 6590/1965;
- gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 5, 8, 9 sono stati oggetto di condono edilizio ex l. 47/1985 e sono stati dichiarati risalenti, rispettivamente, al 1972 (sub. 5), al 1966 (sub. 8) e al 1966 (sub. 9);
- per quanto riguarda gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 14 e 15, sono stati oggetto di condono edilizio ex l. 47/1985 e gli ampliamenti sul retro sono posti a distanza inferiore a 10 metri dalla parete finestrata del limitrofo immobile identificato al foglio 13, particella 254, sub. 3;
- si reputa possibile sanare le difformità rilevate con riguardo agli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 2, 3, 14 e 15, ai sensi degli artt. 36 e 37 d.P.R. 380/2001

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 6.546,00 circa.

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.

Titolo di provenienza

Successione *mortis causa* e accettazione tacita di eredità trascritta in data 20 dicembre 2022 (n.

54226 Reg. gen. e n. 39388 Reg. part.), 3 ottobre 2024 (n. 39664 Reg. gen. e n. 29610 Reg. part.), 26 novembre 2024 (n. 48350 Reg. gen. e n. 35922 Reg. part.; n. 48351 Reg. gen. e n. 35923 Reg. part.) e 13 febbraio 2025 (n. 5168 Reg. gen. e n. 3722 Reg. part.; n. 5169 Reg. gen. e n. 3723 Reg. part.).

Formalità e gravami gravanti sull'immobile che non verranno cancellati

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità e i seguenti gravami, che non verranno cancellati con il decreto di trasferimento:

- servitù avente per oggetto l'autorizzazione a fare e mantenere nella posizione indicata un manufatto fuori terra occupante una superficie di circa 2,50 mq costituita con scrittura privata autenticata per atto a rogito notaio Rodolfo Parigi n. 200772 Rep. del 7 luglio 1982 e trascritto il 21 luglio 1982 al n. 15345 Reg. gen. e al n. 11931 Reg. part.;
- vincolo preordinato all'esproprio per la cui apposizione il Comune di Cerea (VR) ha dichiarato di avere avviato il procedimento ai sensi del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, con comunicazione n. 19252/2020 prot. del 23 novembre 2020, avente per oggetto le aree identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 12 (superficie da acquisire: mq 11) e 13 (superficie da acquisire: mq 209,40).

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

Alla data del 19 aprile 2024, sulla base di quanto risulta in atti:

- gli immobili a uso abitativo risultavano occupati dalla parte esecutata;
- gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 3 (negoziato) e sub. 4 (deposito), erano stati liberati pressoché integralmente dai beni mobili ivi presenti;
- dall'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 5 (laboratorio), era stata asportata larga parte dai beni mobili ivi presenti, residuando solo rifiuti da conferire in discarica;
- negli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, subb. 8 e 9 (depositi), residuava una certa quantità di rifiuti da asportare.

Custodia

Per visionare gli immobili, consultare la perizia di stima, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Paolo Apostoli, con studio in Legnago (VR), Piazzetta De Gasperi n. 7 (tel.: 0442 25255; e-mail: paoloapostoli@avvocatiassociati.net).

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 fare 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 degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Dalla perizia di stima e dalla documentazione in atti risulta che:

- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 2, categoria A/2, Via Belle Arti n. 109, trattasi di abitazione ubicata al piano primo e unita, di fatto, con una porzione della sottostante unità, composta da soggiorno e cucina al piano terra, scala interna di collegamento per il piano primo, dove si trovano un ingresso, quattro vani letto, un locale adibito a lavanderia, un servizio igienico sanitario e un locale realizzato in corrispondenza di un terrazzo. Secondo quanto riferito, l'impianto elettrico – di cui sono assenti i certificati di conformità – è stato ripristinato;
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 3, categoria C/1, con accesso da Via Belle Arti e da cortile comune sul retro, trattasi di unità adibita a negozio-esposizione, attualmente composta da locale adibito a esposizione con vetrine prospicienti Via Belle Arti, quattro vani catastalmente indicati come esposizione che si estendono sul retro verso il cortile comune, un disimpegno, un piccolo servizio igienico, un ingresso e due vani a uso ufficio trasformati internamente e adibiti a cucina e soggiorno dell'abitazione descritta al punto che precede. Al piano primo, non raggiunto da scala interna, si trova un locale ripostiglio. L'impianto elettrico è stato ripristinato per quanto attiene ai vani trasformati a uso abitativo, mentre nelle restanti porzioni è presente un impianto elettrico da revisionare e/o sostituire. Non è presente l'impianto termico nei vani a uso esposizione. Accostato al fronte breve est è presente un vano abusivo avente una superficie di circa 14 mq;
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 4, categoria C/2, con accesso dal cortile comune, trattasi di unità a uso deposito a due piani fuori terra, composta da un locale a uso deposito a piano terra (nel quale è stato ricavato un ulteriore vano adibito a centrale termica, non indicato catastalmente, dove è presente una vecchia caldaia a legna non utilizzata), con scala interna che conduce al piano primo, dove si trova un altro locale a uso deposito. L'impianto elettrico è da revisionare e/o sostituire. Non sono presenti gli impianti termico e idraulico;
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 5, categoria C/3, con accesso dal cortile comune e contraddistinto con il civico n. 160/b, trattasi di unità a uso laboratorio, che presenta un piano fuori terra (composta da quattro locali a uso laboratorio, cabina verniciatura, piccolo deposito e servizio igienico) e porzione a due piani fuori terra (composta da locale a uso deposito al piano primo, raggiungibile tramite scala interna). Fanno parte dell'unità alcuni manufatti accessori costituiti da centrale termica (indicata catastalmente a poca distanza, ma di cui non si è avuto riscontro sui luoghi) e una serie di ripostigli e tettoie indicate lungo il confine nord, che attualmente risultano difficilmente accessibili a causa della fitta vegetazione spontanea. A ridosso del lato breve est del fabbricato principale è stata rilevata la presenza di un corpo di fabbrica non indicato catastalmente. L'impianto elettrico è da revisionare e/o sostituire. Non è presente l'impianto termico. Il vano laboratorio a est e i vani limitrofi situati sempre a est sono stati interessati da un incendio e risultano inagibili, con le strutture in latero cemento della copertura danneggiate e sfondellate;
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al

foglio 13, particella 254, sub. 7, categoria C/1, con accesso da Via Ferramosche n. 158, trattasi di piccola unità a uso negozio, costituita da un unico vano principale e da ripostiglio sul retro;

- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 8, categoria C/2, trattasi di unità adibita a deposito con accesso dal cortile comune, costituita da un vano deposito e da antistanti tettoie in pessimo stato di manutenzione;
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 9, categoria C/2, trattasi di unità adibita a deposito con accesso dal cortile comune, costituita da un vano deposito in mediocre stato di manutenzione;
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 14, categoria A/2, con accesso principale da Via Belle Arti n. 113 e accesso secondario dal cortile comune sul retro, trattasi di abitazione composta, a piano terra, da due ingressi, soggiorno, sala da pranzo, cucina con ripostiglio, piccolo servizio igienico, scala interna che conduce al piano primo, dove si trovano un disimpegno, due vani letto, due servizi igienico-sanitari, un locale ripostiglio e due balconi, da un piano interrato raggiungibile tramite una scala esterna, dove si trovano due vani cantina, un disimpegno e un ripostiglio (indicato come vano scala sulle planimetrie catastali). Nell'unità sono state eseguite alcune opere di trasformazione (in luogo della porta d'ingresso presente catastalmente nel locale pranzo al piano terra, è stato costruito un camino con canna fumaria extra sagoma, che prosegue fino al tetto; la porta interna che immette nel locale denominato vano scala a piano terra è stata murata ed è stata realizzata in diversa posizione, prospiciente il soggiorno di pertinenza dell'unità identificata con il sub. 15, cui l'unità identificata con il sub. 14 risulta, di fatto, unità);
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 15, categoria A/2, con accesso dall'attigua unità identificata con il sub. 14, trattasi di unità composta, al piano terra, da soggiorno (ora diviso in due porzioni con divisorio in legno) e ripostiglio, scala interna – non indicata catastalmente – che conduce al piano primo, dove si trovano un corridoio/disimpegno, tre vani letto, un servizio igienico-sanitario, un balcone e un piccolo poggiole. Nell'unità sono state eseguite alcune opere di trasformazione (in luogo della porta d'ingresso presente catastalmente nel locale soggiorno a piano terra, è stato costruito un camino con canna fumaria extra sagoma, che prosegue fino al tetto; la porta interna al piano primo che immette in un vano letto è stata murata ed è stata realizzata in diversa posizione, verso il corridoio);
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 12, bene comune non censibile (pignorato successivamente al deposito della perizia di stima e quindi rientrante tra quelli che compongono il lotto oggetto di vendita), trattasi di piazzale a uso pubblico prospiciente Via Belle Arti, su cui insistono sottoservizi comunali e su parte del quale è stato realizzato un marciapiede a uso pubblico che prosegue lungo Via Ferramosche, fino a occupare anche parte dell'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 13. Secondo quanto riferito dal responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cerea, è stato dato avvio al procedimento di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio (per la superficie da acquisire pari a 11 mq);
- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 13, bene comune non censibile (pignorato successivamente al deposito della perizia di stima e quindi rientrante tra quelli che compongono il lotto oggetto di vendita), trattasi di corte comune su parte del quale è stato realizzato, sul lato sud, un marciapiede a uso pubblico che corre lungo Via Ferramosche. Secondo quanto riferito dal responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cerea, è stato dato avvio al

procedimento di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio (per la superficie da acquisire pari a 209,40 mq);

- per quanto riguarda l'immobile identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 317, trattasi di piccolo terreno fisicamente indistinguibile dalla restante corte insistente sull'area identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) al foglio 13, particella 254, sub. 13, di pertinenza delle unità immobiliari;
- dalla documentazione fornita dall'Ufficio del Genio Civile di Verona risultano *"n. 2 opere di presa infisse su fg. 13 mappale 254 del Comune di Cerea (VR) uno relativo al fascicolo D/13175 (ex D/5463) ad uso antincendio e la pratica D/5164 ad uso igienica sanitario, regolarmente denunciate, ma carenti di documentazione tecnica aggiornata"* e la richiesta di pagamento di Euro 4.259,80 per canoni demaniali relativi al periodo dal 2001 al 2021.

LOTTO 2 (DUE)

In Comune di Casaleone (VR), frazione Venera, quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di terreno di circa mq 5.293 catastali a vocazione edificatoria, a fini commerciali o di servizio, con porzione destinata a parcheggio, ricadente parte in zona territoriale omogenea D2 *"Zone produttive di espansione"* e parte in Zona territoriale omogenea Pp *"Aree a parcheggio"*, situato in Via Venera s.n.c., in fregio alla Strada Regionale n. 10, al quale si accede da un percorso in fase di realizzazione che si diparte verso nord dalla rotatoria presente.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Terreni del Comune di Casaleone (VR)

- foglio 1, particella 443, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 52 are e 93 centiare, deduz. P1A, reddito dominicale Euro 54,40, reddito agrario Euro 27,34.

Al valore d'asta di: Euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zerozero)

Offerta minima: 95.000,00 (novantacinquemila virgola zerozero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero)

Situazione catastale

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Marta Fincato), nella perizia di stima depositata in atti, non ha rilevato irregolarità.

Situazione urbanistico-edilizia

Si segnala che l'esperto stimatore (arch. Marta Fincato), nella perizia di stima depositata in atti, ha rilevato che, sulla base di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaleone (VR) il 12 settembre 2023:

- il terreno oggetto di vendita ricade in ATO1 CONSOLIDATO VENERA;
- nel Piano degli Interventi, l'area ricade, in parte, in zona territoriale omogenea D2 *"Zone produttive di espansione"* (art. 61 N.T.O.) con Piano Norma 1/6 e fronte commerciale su Via Venera, in parte, in zona territoriale omogenea Pp *"Aree a parcheggio"* (art. 80 N.T.O.).

Si segnala che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaleone (VR) il 18 aprile 2025 non emerge alcuna variazione rispetto a quanto sopra riportato e segnalato

dall'esperto stimatore (arch. Marta Fincato) nella perizia di stima depositata in atti.

Titolo di provenienza

Successione *mortis causa* e accettazione tacita di eredità trascritta in data 20 dicembre 2022 (n. 54226 Reg. gen. e n. 39388 Reg. part.), 3 ottobre 2024 (n. 39664 Reg. gen. e n. 29610 Reg. part.), 26 novembre 2024 (n. 48350 Reg. gen. e n. 35922 Reg. part.; n. 48351 Reg. gen. e n. 35923 Reg. part.) e 13 febbraio 2025 (n. 5168 Reg. gen. e n. 3722 Reg. part.; n. 5169 Reg. gen. e n. 3723 Reg. part.).

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sugli immobili oggetto di esecuzione non gravano formalità che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Sulla base di quanto risulta in atti, l'immobile è libero da persone e cose.

Custodia

Per visionare gli immobili, consultare la perizia di stima, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Paolo Apostoli, con studio in Legnago (VR), Piazzetta De Gasperi n. 7 (tel.: 0442 25255; e-mail: paoloapostoli@avvocatiassociati.net).

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 fare pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

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

Precisazioni

Dalla perizia di stima e dalla documentazione in atti risulta che, nella vendita stipulata per atto notaio Pio Agostino Salvatore n. 31759 Rep. e n. 6017 Racc. dell'1 luglio 1971, è riportato quanto segue: *“L'accesso al terreno compravenduto avverrà dalla strada pubblica attraverso un ponte già esistente, di recente costruito dal venditore ad est del terreno compravenduto, proseguendo, a mezzo di una strada privata della larghezza di metri lineari dieci, da costruirsi a cura e spese del venditore, secondo i suoi criteri preferenziali, lungo il lato est del terreno compravenduto. Viene pertanto costituita servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici, a carico dei mappali 157 c – 82 b e 82 a (e per quest'ultimo limitatamente alla parte adibita a strada) ed a favore del*

terreno venduto (mappali 157 b e 82 c, tutti della Sez. A Fol. I del Comune di Casaleone", segnalandosi che, secondo quanto riportato dall'esperto stimatore (arch. Marta Fincato), il terreno venduto con il predetto atto corrisponde a quello successivamente identificato al foglio 1, particella 160, dal cui frazionamento è derivato quello attualmente identificato al foglio 1, particella 443.

Si segnala che, in virtù di quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione, con riguardo all'immobile costituente il lotto 2 (due):

- **non si terranno esperimenti di vendita ulteriori rispetto a quello indicato nel presente avviso;**
- **non potranno essere presentate offerte d'acquisto per un prezzo inferiore al valore d'asta di Euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zerozero) sopra indicato.**

Nel giorno fissato si procederà, ai sensi degli artt. 571, 572 e 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.

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 e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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, per 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 perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia di stima 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'I.V.A.;
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 indicato 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 a offrire e a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto all'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 (redatta 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 (cosiddetta 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 (per esempio: nuda proprietà e usufrutto, nel caso in cui 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 professionista 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 professionista 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

Gli immobili vengono venduti liberi 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 professionista 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 postale o assegno postale), intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, 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 sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13. In caso di inadempimento nel versamento delle somme sopra indicate, 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 a 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, delle imposte e dei compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine e 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.

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 professionista 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

Fermo restando l'onere per l'offerente/aggiudicatario di verificare il regime fiscale applicabile alla vendita, si segnala che, sulla base dei dati e delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento verrà assoggettato a 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, comma 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 dall'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 artt. 571 e 572 c.p.c., 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 della data fissata per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it (oltre che, su espressa istanza del creditore procedente, sul quotidiano "*L'Arena*" e/o "*Il Corriere della Sera – Edizione Corriere Veneto*"); la pubblicità dell'avviso di vendita verrà effettuata anche sulle piattaforme social Facebook e Instagram, nonché 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 degli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti al giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13, con la precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al n. 045 8343204, o inviando una e-mail all'indirizzo paolo.cagliari@cfcavvocati.it.

Gestore della vendita telematica

Il gestore dell'asta telematica nominato dal giudice dell'esecuzione è Zucchetti Software Giuridico S.r.l., il cui portale è <https://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel.: 0444 346211; e-mail: aste@fallco.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Verona, Lungadige Campagnola n. 13.

L'offerta dev'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'art. 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, dev'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, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), lo stato civile, un recapito telefonico;

- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica o ente, la denominazione/ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e un 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 al quale pende la procedura esecutiva, 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 (**relativamente ai beni costituenti il lotto 1**), ovvero al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (**relativamente ai beni costituenti il lotto 2**), a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica (cartacea)

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale o assegno postale) di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e intestato al professionista delegato, con l'indicazione della procedura esecutiva ("AVV. PAOLO CAGLIARI – ES. IMM. N. 133/2023 R.E. TRIB. VERONA");
- copia del documento d'identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di 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 (cartacea)

La cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale o assegno postale) intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva ("AVV. PAOLO CAGLIARI – ES. IMM. N. 133/2023 R.E. TRIB. VERONA"). 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 <https://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 dev'essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito del gestore dell'asta telematica, unitamente alla ricevuta in formato "*xml*" attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del d.P.R. 47/2000).

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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 di posta elettronica certificata 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

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata), lo stato civile, un 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 esecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura esecutiva;
- 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 (**relativamente ai beni costituenti il lotto 1**), ovvero al valore d'asta

indicato nell'avviso di vendita (**relativamente ai beni costituenti il lotto 2**), a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dalla data dell'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 cosiddetto codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo 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 avere preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice 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 effettuato 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 "*Esecuzione immobiliare n. 133/2023 R.E. Tribunale di Verona*", alle seguenti coordinate: IT52S0569611700000004726X14, indicando come causale "*Cauzione Lotto n. ...*" (sostituendo "..." con il numero del lotto per il quale viene presentata l'offerta).

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita 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 di posta elettronica certificata 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 a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Non è ammesso a offrire il coniuge del debitore esecutato, qualora il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi a 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, comma 2, 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.

SI INFORMANO

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

Verona, 28 aprile 2025.

Il professionista delegato

avv. Paolo Cagliari