



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 20/2025 R.G.E. cui è riunita la n. 164/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Laura Paparelli Tel.: 0458006261 mail:
avv.laurapaparelli@gmail.com

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Roberto Leso, Notaio in Vigasio (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 15 luglio 2026 alle ore 15:10 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Cerea (VR)**, Frazione Cherubine, Via Oppioli n. 34, **piena proprietà di capannone artigianale**, così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 55:
mapp. 127 sub 4, Via Oppioli n. 30, P. T-1, cat. C/3 - cl. 3 sup.cat. mq. 353 - mq. 339 - R.C. Euro 525,24

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila)

offerta minima Euro 42.000,00 (quarantaduemila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia agli atti redatta in data 03 settembre 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese risulta che:

- 1) L'elaborato planimetrico del m.n. 127 redatto nel 2006 risulta corretto e completo per quanto riguarda l'unità pignorata.
- 2) La planimetria catastale del laboratorio m.n. 127 sub 4 del fg. 55, oggetto di vendita deriva dalla costituzione dell'ampliamento dell'edificio del 1998, risulta corrispondente a quanto rilevato.
- 3) La descrizione catastale dell'unità pignorata - con elaborato planimetrico del 2006 e planimetria del laboratorio m.n. 127 sub 4 del 1998 - risulta coerente in termini di consistenza e partizione col progetto autorizzato e quanto rilevato in sito - salvo il mancato allineamento delle ditte catastali (coniugi cointestatari).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti redatta in data 03 settembre 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 3368 e prot. n. 6773 del 22.03.1977 riguardante l'ampliamento di un fabbricato d'abitazione in via Oppioli n. 30.

L'abitazione preesistente era stata anch'essa realizzata in ampliamento dell'edificio esistente nel 1968.

- Concessione edilizia n. 3368 e prot. n. 14476 del 03.01.1992 riguardante l'ampliamento artigianale dell'azienda costituito dall'attuale m.n. 127 sub 4 e dai locali accessori (centrale termica, autorimessa e locali interni) in via Oppioli sui m.n. 127-36 del fg. 55 del Comune di Cerea, visto il parere favorevole

(con prescrizione dell'uscita di sicurezza, del portone antiribaltamento e di smaltimento dei rifiuti) e collaudo strutturale: come attestato del responsabile dell'UTC Edilizia privata di Cerea, non risulta agli atti del Comune la richiesta di agibilità del committente con le relative certificazioni accompagnatorie.

- Concessione-Autorizzazione edilizia in sanatoria n. SK 850/san e prot. n. 14997 del 31.08.1999 riguardante il condono di tutti gli edifici residenziali e produttivi realizzati in difformità dai titoli edilizi in via Oppioli sui m.n. 127-36 del fg. 55 del Comune di Cerea, recante la dichiarazione (dimessa ai fini del calcolo dell'oblazione) che l'abitazione con accessori -parzialmente assentita con licenza edilizia n. 1820 del 08.07.1968 - era stata realizzata nel 1968, che il laboratorio - parzialmente assentito (come accessorio residenziale) con concessione edilizia n. 3368 del 22.03.1977 - era stato realizzato nel 1977 insieme ai distinti accessori della residenza e che la parte produttiva artigianale - parzialmente assentita con concessione edilizia n. 3368 del 21.11.1979 - era stata realizzata nel 1980.

Anche in questo caso, risulta il completo pagamento delle oblazioni, ma non gli atti successivi relativi alle certificazioni di legge necessarie per concludere la sanatoria con l'abitabilità e l'agibilità dei locali condonati.

Il laboratorio oggetto di vendita è stato realizzato sul m.n. 127 CT in ampliamento e in adiacenza a sud est con il preesistente laboratorio m.n. 127 sub 7 (non oggetto di vendita) CEU al civ. 34 di via Oppioli ed è composto da un unico locale senza partizioni, accessibile dal portone scorrevole sul prospetto nord est (di fronte al cancello stradale) e dalla preesistenza, dove sono collocati l'ufficio aziendale, il servizio igienico e il locale caldaia con l'impianto in pessime condizioni e non funzionante.

È stato rilevato che non risultano in atti la comunicazione di fine lavori e la richiesta d'agibilità, come attestato dall'UTC di Cerea, mentre risulta il deposito delle opere in c.c.a. e il collaudo statico.

Sotto il profilo edilizio, considerata la corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato e in catasto, non risultano aspetti d'irregolarità edilizia dell'unità in oggetto, ma all'evidenza sarà necessario ottenere l'autonomia funzionale del laboratorio pignorato previa autorizzazione sottoposta alle condizioni di mitigazione ambientale previste nelle norme tecniche del P.I. vigente nei casi qualificati come "attività produttiva da ristrutturare" e in tale sede potrà essere richiesta l'agibilità con gli attestati collegati all'autonomia funzionale.

Gli ampliamenti dell'edificio artigianale - peraltro realizzati con leggi regionali in deroga alle norme urbanistiche (si vedano le formalità opponibili non cancellabili elencate nel relativo paragrafo che segue) - hanno comportato i vincoli di formale destinazione d'uso a verde e parcheggio che risultano trascritti a carico del fondo di pertinenza, senza

comportare cessioni di cubatura a terzi o vincoli di asservimento, come riportato circa l'attitudine edificatoria.

L'immobile pignorato, costituito da un laboratorio artigianale, è stato realizzato in ampliamento del laboratorio preesistente in regime di edilizia convenzionata recante i vincoli di destinazione d'uso a verde e parcheggio previsti dalla LRV n. 11/1987 riportati nella convenzione col Comune di Cerea del 18.10.1991 con allegata planimetria del lotto indicante le aree vincolate.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia agli atti redatta in data 03 settembre 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese risulta che l'area di pertinenza del complesso immobiliare comprendente l'ampliamento realizzato nel 1992/93 oggetto della presente vendita, risulta classificata nel P.I. come Z.T.O. D - Zone destinate alla produzione di beni e di servizi in ambito di edificazione diffusa e con attività produttiva da ristrutturare, in cui sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi definiti all'art. 30 delle NTO.

Nella ZTO D è consentita la destinazione d'uso residenziale nel limite di m³ 500 per unità produttiva e quella produttiva e artigianale nel limite del 25% della superficie del lotto. Eventuali ampliamenti potranno essere ammessi previa convenzione e mitigazione ambientale nel caso di attività produttiva da ristrutturare.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno su quale è stato edificato l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita, giusta vendita con riserva di usufrutto in accrescimento del 23.06.1976 n. 51939 rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritta a Verona in data 16.07.1976 ai nn. 13332/10551e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per decesso dei due usufruttuari rispettivamente in data 30.12.1976 e in data 01.01.2004.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia agli atti redatta in data 03 settembre 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese risultano:

- 1) **Vincolo di distanza trascritto il 02.12.1976 al n. 21133 RG e 16227 RP** a favore dell'esecutato proprietario degli immobili in Com. di Cerea, sez. A, fg. XIV, m.n. 35a-36a-130a-127 (attuali m.n. 127-443 del fg. 55) e contro (omissis) proprietari del lotto sul confine nord est sez. A, fg. XIV, m.n. 128a di are 20.00, per la concessione del diritto di costruire alla distanza di m 1,50 dal confine comune, impegnandosi i concedenti a rispettare le distanze necessarie a garantire il prescritto distacco tra edifici.
- 2) **Concessione Edilizia trascritta il 12.03.1980 al n. 6010 RG e 4521 RP** contro l'esecutato e a favore del Comune di Cerea per la sistemazione di mq. 39 a verde e di mq. 39 a parcheggio della pertinenza dell'ampliamento del capannone artigianale concesso ex LRV 73/1978.
- 3) **Convenzione Edilizia trascritta il 08.11.1991 al n. 28879 RG e 20659 RP** contro l'esecutato e a favore del Comune di Cerea della per la sistemazione di mq. 280 a verde e di mq. 280 a parcheggio della pertinenza dell'ampliamento del capannone artigianale concesso ex LRV 11/1987 riguardante il m.n. 127 sub 4 oggetto di vendita.

L'area vincolata a parcheggio (m² 280 a sud ovest) e verde (m² 280 a nord est) è la metà nord ovest dell'area compresa tra il prospetto fronte strada del m.n. 127 sub 4 e la via Oppioli.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia agli atti redatta in data 03 settembre 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese risulta

che l'immobile pignorato è in stato di abbandono per cessazione dell'attività di lavorazione dei mobili d'arte ed è occupato da tutte le attrezzature (incluso il container dei rifiuti) e dagli impianti presenti nell'edificio e nell'adiacente parte nord ovest del laboratorio preesistente.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia agli atti redatta in data 03 settembre 2025 dall'Ing. Nereo Ferrarese risulta che:

1) Il laboratorio pignorato m.n. 127 sub 4 del fg. 55 è stato realizzato nel 1998 in ampliamento a sud est del preesistente m.n. 127 sub 7 (non oggetto di vendita), in applicazione della L.R. 11/1987, è composto da un unico locale a tutta luce (senza partizioni interne) ed è funzionalmente collegato all'adiacente edificio a nord ovest che tra l'altro comprende l'ufficio, il servizio igienico e l'ex centrale termica (in pessime condizioni e con caldaia inutilizzabile) ed è dotato del proprio portone - adatto anche per l'accesso carraio - situato sul lato nord est dell'edificio e direttamente collegato al cancello fronte strada.

La parte del laboratorio oggetto di vendita è disposta nell'angolo sud del m.n. 127, mentre la parte del laboratorio preesistente è situata nell'angolo ovest del lotto con la parete di contatto aperta e comunicante tra le due distinte unità immobiliari.

Le due parti del laboratorio risultano funzionalmente collegate, quindi l'utilizzo autonomo del laboratorio posto in vendita richiede la chiusura in continuità delle aperture nella parete della preesistenza o la costruzione del muro perimetrale nord ovest dell'ampliamento - che non risulta realizzato, oltre al sezionamento degli impianti elettrico e di riscaldamento con l'installazione di un nuovo quadro elettrico e - salvo il caso di utilizzo come semplice deposito - anche con la costruzione di una nuova centrale termica con caldaia, dell'ufficio e del servizio igienico.

2) Il m.n. 127 sub 6 - b.c.n.c. ai sub da 2 a 4 e da 7 a 9, costituisce attualmente la pertinenza comune di tutte le unità e risulta recintato solo sul fronte strada e sul lato lungo nord ovest confinante con terzi, mentre i lati sud ovest e sud est confinano col terreno agricolo coltivato m.n. 443 anch'esso di proprietà degli esecutati ma non oggetto di vendita e pertanto non recintato. Internamente, tra il capannone e la via Oppioli, esiste una recinzione in rete metallica con siepe e una bassa staccionata con cancelletti pedonali che delimita di fatto le corti di pertinenza del m.n. 127 sub 4 pignorato e degli altri edifici.

La pertinenza comune m.n. 127 sub 6 ha sul fronte di via Oppioli due ampi accessi carrai: il civ. 34 a sud est, davanti all'ingresso dell'ampliamento pignorato (m.n. 127 sub 4) e il civ. 34/B a nord ovest, davanti al laboratorio preesistente (m.n. 127 sub 7-non oggetto di vendita), che logicamente si prestano a mantenere la loro funzione di distinti accessi dell'ampliamento pignorato e della preesistenza.

L'unico accesso pedonale al civ. n. 34/A è adiacente a sud del n. 34/B, a fianco delle abitazioni non oggetto di vendita

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

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 **Avvocato**

Laura Paparelli, Corso Porta Palio n. 68, Verona, tel. 0458006261,, email avv.laurapaparelli@gmail.com.

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

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. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

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 vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. 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** (normativa antiriciclaggio) 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.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteanunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e 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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenortartel@notariato.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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Roberto Leso - N. 20/2025 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (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 non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 20/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Roberto Leso, alle seguenti coordinate: "IT 42 J 03268 11702

052529894690" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**),
indicando come **causale** "Cauzione Lotto Unico".

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 del relativo modulo.

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, 13 maggio 2026

Leso

Il Notaio delegato Roberto