TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/2025 R.E.

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel. 0459813484

e-mail visiteimmobili@ivgverona.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Laura Curzel, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 20/2026) Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 9 luglio 2026 alle ore 14.00

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Villa Bartolomea (VR), San Zeno in Valle, in fregio al lato nord di via Marola, un ramo della S.P. n. 47, **piena proprietà di fondo agricolo** costituito da **tre terreni,** tenuti a meleto dal fittavolo, accessibile dalla pubblica via (SP47) da due ingressi carrabili distinti, per superficie totale di **47.488,00 m² catastali.**

Catasto Terreni del Comune di Villa Bartolomea (VR) Fg. 59:
m.n. 51 - seminativo - cl. 1 - sup. m² 7.636 - R.D. € 83,10 - R.A. € 53,24
m.n. 65 - seminativo - cl. 2 - sup. m² 16.299 - R.D. € 135,50 - R.A. € 84,18
m.n. 321 - orto - cl. U - sup. m² 23.553 - R.D. € 734,41 - R.A. € 419,66

al valore d'asta di euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila,00)

offerta minima euro 189.000,00 (centottantanovemila,00)

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

euro 2.000,00 (duemila,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Ferrarese Edoardo) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:
- l'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto;
- il lotto unico non è edificato.

Destinazione Urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea in data 16 luglio 2025 risulta che i terreni in premessa indicati hanno la seguente destinazione urbanistica nel P.A.T.I. adottato:
il m.n. **51 di mq 7636 in ZTO E1 (ex zona E1)** ATO 7a con vincoli FASCE DI RISPETTO IDRAULICO FASCE DI RISPETTO STRADALE
il m.n. **65 di mq 16.299 in ZTO E1 (ex zona E1)** ATO 7a con vincoli FASCE DI RISPETTO IDRAULICO FASCE DI RISPETTO STRADALE FASCE DI RISPETTO POZZI PUBBLICI VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA - CORSI D'ACQUA FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA
il m.n**. 321 di mq 23.553 in ZTO Parte E1 (Ex Zona E1) e Parte F4/A (Ex Zona F1)** ATO 7a con vincoli FASCE DI RISPETTO IDRAULICO FASCE DI RISPETTO STRADALE FASCE DI RISPETTO POZZI PUBBLICI VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA - CORSI D'ACQUA FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.
Nel PATI vigente porzione del terreno contraddistinto al foglio 59 mappale 321 è compreso in **Ambito Territoriale Omogeneo "7a" - Ambito rurale "Bonifiche Ovest"** *(art. 74 Norme Tecniche del PATI*) e ricade in **area di urbanizzazione consolidata** (art. 44 Norme Tecniche del PATI), mentre l'altra porzione del terreno contraddistinto al foglio 59 mappale 321, e i mappali 51, 65, sono compresi in **Ambito Territoriale Omogeneo "7a" - Ambito rurale "Bonifiche Ovest"** *(art. 74 Norme Tecniche del PATI*) e ricadono in **area di interventi di riordino della zona agricola** (art. 63 Norme Tecniche del PATI),.
Nel P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024, porzione del terreno contraddistinto al foglio 59 mappale 321, ricade in **ZONA "F4/A - 84" - Aree attrezzate con impianti per lo sport ed il tempo libero (ex Zona F1 - Aree per attrezzature di interesse comune, del Piano Regolatore Generale)**.
Mentre i terreni contraddistinti al foglio 59 mappali 51, 65, e la restante parte del mappale 321, ricadono in **ZONA "E1" - Ambiti di territorio agricolo integro (ex Zona E1 - Agricola del Piano Regolatore Generale)**. Ai fini dell'edificabilità, valgono le specifiche prescrizioni delle Norme Tecniche Operative, a cui si rimanda *(art. 46 N.T.O-PI, ex art. 49-N.T.A.-PRG e art. 40 N.T.O-PI, ex art. 48.5-N.T.A.-PRG).*
Nel P.I. adottato con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024, i terreni contraddistinti al foglio 59 mappali 51, 65, 321, sono compresi in parte in **fascia di rispetto idraulico** (*art. 71 N.T.O-PI*) e in parte in **fasce di rispetto stradale** (*art. 69 N.T.O-PI*). I terreni contraddistinti al foglio 59 mappali 65, 321, sono compresi in **fasce di rispetto pozzi pubblici** (*art. 75 N.T.O-PI*) in fascia di **vincolo di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (150,00 ml.)**(*art. 66.1 N.T.O-PI*) e in **fascia di tutela dei corsi d'acqua (LR 11/2004, art.41, comma 1, lett. a - 100,00 ml.)** (*art. 72 N.T.O-PI*).

***

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Titolo di provenienza
I beni sono pervenuti con atto di compravendita del 10/12/1997, nn. 171730/35954 rep./racc. notaio Salvatore, trascritto in data 11/12/1997 ai nn. 37696/37697 e 26580/26581.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna
Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che i beni sono condotti in fittanza agricola con contratto di locazione ultranovennale, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Verona 2 il 22/07/2016 al n. 7719 - serie 3t (malgrado la copia resa dal locatario riporti, appuntata a penna, la dizione *"prot. n. 1350999 del 04/08/2016"*), non trascritto. L'oggetto contrattuale originario contemplava anche terreni non pignorati e poi esclusi dalla fittanza. Espresso il riferimento all'art. 45 della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii. La durata è di anni **15** (**quindici**) dal 15/07/2016 (data di stipula) al 10/11/2030, con facoltà di valutare la sottoscrizione di nuovo contratto allo scadere del periodo di cui sopra e con diritto di recesso anticipato, di comune accordo, per ambo le parti salvo che sia stata autorizzata la coltura a frutteto. Il canone d'affitto era stabilito e convenuto in € 7.200,00 (settemiladuecento//00) annui, da pagarsi in due rate con scadenza i giorni 25 di Giugno e 10 di Novembre. Assunzione di rischi e casi fortuiti da parte dell'affittuario, senza diritto a riduzione del fitto ex art. 1637 C.C. Obbligo di vigilanza contro l'instaurazione di servitù passive o dell'intervento di ogni nuovo fatto esterno. Opere migliorative e/o incrementative e/o addizione e/o trasformazione a cura e spese del conduttore, autorizzate anche senza espresso nulla osta della concedente, impossibilitate a formare compensazioni per il coltivatore a fine rapporto, salvo recesso anticipato. Vietato il subaffitto, anche parziale. Facoltà d'ispezione in qualunque momento per la concedente. Risoluzione anticipata in caso di mancato pagamento del canone d'affitto. Fondo da riconsegnarsi nelle condizioni originarie, oltre le migliorie eventualmente apportate. Esplicita rinuncia del conduttore ad avvalersi di qualsiasi sopravvenienza normativa a lui eventualmente favorevole. Il documento reperito non è corredato da timbri né vidimazioni attribuibili ad associazioni di categoria, sindacati o enti similari;

- il 18/02/2025, presso l'ufficio territoriale di Soave (VR) - cod. T6B, alla serie 3 e con numero 89, è stato registrato l'atto di recesso parziale dal contratto di cui sopra, dopodiché il rapporto di fittanza è rimasto circoscritto ai soli beni pignorati e, per un evidente errore di trascrizione, all'espropriato m.n. 322. Il canone locatizio riconvenzionato, pari a **€ 5.200,00** (**cinquemiladuecento//00**) annui è pertanto riferito esclusivamente ai tre terreni staggiti. La scrittura privata così registrata, richiamando in premessa l'iniziale contratto d'affitto stipulato tra le parti, deve intendersene una precisazione e una prosecuzione a tutti gli effetti, ai fini del calcolo delle decorrenze legali;
- il fondo è stato riconvertito a meleto dal locatario, con piantumazione di n. 56 filari d'alberelli e installazione di altrettante linee di distribuzione per l'irrigazione a goccia da parte dello stesso soggetto, contestualmente alla stipula della fittanza originaria (2016);
- il canone locatizio contrattuale, se non fossero ricorsi gli estremi d'inopponibilità formale in quanto non trascritto sarebbe stato congruo.

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 Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona Via Chioda 123/A Tel. 0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.it

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

Liberazione dell'immobile

Dalla documentazione in atti e dalla comunicazione del Custode in data 7 aprile 2026 risulta che l'immobile è occupato senza titolo essendo oggetto di un contratto di locazione ultranovennale non trascritto e che è stato chiesto all'occupante di inviare una memoria con cui evidenziare le ragioni che giustificherebbero l'occupazione, da depositare al Giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- il fondo agricolo monocoltura sui mm.nn. 51, 65 e 321 del fg. 59, inserito nel bacino idrografico del Canal Bianco, dotato di ricche prese d'acqua irrigue, forma una figura trapezia (lati ca. 265 x 110 x 315 x 270m NSOE) rimaneggiata in due rientranze verso sud ed insiste sul cono di confluenza nella Fossa Maestra di due scoli d'irrigazione. Si sviluppa in n. 56 filari di piantumazione con lunghezze variabili ma distanziamento tra i fusti perlopiù costante. Il terreno si contraddistingue per l'impasto forte, argilloso, inadatto a più d'un ciclo annuo per l'utilizzo a seminativo. Il perimetro effettivamente tenuto a coltura delimita un'area netta di circa 40.800 metri quadrati. Come si evince dal piano colturale Avepa (cfr. allegato E.11 all'elaborato peritale), l'utilizzo a mele da tavola risale al 2017. Ognuno dei filari di meli è percorso longitudinalmente da linee di distribuzione dell'irrigazione *a goccia*. L'adduzione meccanica dell'acqua necessita dell'intervento di un trattore o comunque di potenza meccanica che funga da pompa di mandata. Il sistema in parola garantisce copertura a tutta l'area coltivata e la rende *irrigua* a prescindere dalle precipitazioni atmosferiche, a meno di periodi siccitosi di rara frequenza. I pali di sostegno e gli apparati d'irrigazione si devono a migliorie apportate dal conduttore del fondo. Dell'ubicazione valliva del fondo, del tipo d'impasto del terreno, del perimetro effettivo e della natura irrigua del frutteto si è tenuto conto nell'estimo;
- l'accesso al fondo è possibile da due punti distinti: uno dalla spianata con terrapieno erboso che fiancheggia la chiesetta di San Zeno e l'altro, poco a est, da uno stradello tracciato lungo la riva destra dello scolo lungo la vicina via Sprocara. I contorni nord, ovest ed est dei campi sono tutti orlati da sentieri sterrati praticabili con macchine agricole di idoneo tonnellaggio;
- l'utilizzo per l'accesso al fondo degli spiazzi antistante e lato chiesa, m.n. 83, configura il passaggio promiscuo su proprietà di terzi. Idem dicasi per l'ingresso dal m.n. 322 - espropriato oltre il decennio a fini di pubblica utilità - e per l'attraversamento dello sterrato est dai mm.nn. 38 e 41;
- trattandosi di appezzamenti in zona agricola, sottoposti a vincoli e tutele coerenti con la loro destinazione urbanistica, nella materiale impossibilità da norme di piano di edificare se non nell'eventualità d'esproprio per pubblica utilità, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria del fondo.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi https://pvp.giustizia.it - https://venditepubbliche.giustizia.it e https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è http://www.astepubbliche.notariato.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenotartel@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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),

- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,

- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva **(Dott.ssa Laura Curzel n. 34/2025 R.E.)**

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "http://www.astepubbliche.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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transation Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica
La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ES. IMM. 34/2025 R.E.** alle seguenti coordinate **IT76L0880711701000000893356** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.
Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.
L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.

I N F O R M A

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

Verona, 7 aprile 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Laura Curzel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009