

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 7/2019 R.E.****(ALLA QUALE È STATA RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA N. 376/2023 R.E.)***Custode giudiziario: avv. Paolo Cagliari**Tel.: 045 8343204 – E-mail: paolo.cagliari@cfcavvocati.it***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 11 novembre 2025, alle ore 14:00 (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), località San Vito, intera piena proprietà di terreni agricoli riuniti in un unico appezzamento di forma pressoché rettangolare che si sviluppa per una lunghezza di circa 350 ml, in parallelo al fiume Menago (diramazione) e che, sul lato opposto, presenta in parte un fronte che si sviluppa per una lunghezza di circa 70 ml e che affaccia sulla strada comunale denominata Via Barbugine; l'accesso al lotto avviene dalla Via Barbugine, all'altezza del civico n. 88, attraverso uno stradello vicinale ricadente su particelle di proprietà di terzi, fino a giungere all'ingresso del fondo.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:
Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR)

- foglio 19, particella 19 porz. AA, qualità seminativo, classe 4, superficie 60 are, porz. AB, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 11 are e 87 centiare, Reddito Dominicale Euro 17,83, Reddito Agrario Euro 17,59;
- foglio 19, particella 21 porz. AA, qualità seminativo, classe 4, superficie 5 are, porz. AB, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 2 are e 47 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,49, Reddito Agrario Euro 1,53;
- foglio 19, particella 104, qualità pioppeto, classe 2, superficie 5 are e 79 centiare, Reddito Dominicale Euro 2,91, Reddito Agrario Euro 0,60;
- foglio 19, particella 105, qualità pioppeto, classe 2, superficie 2 are e 56 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,29, Reddito Agrario Euro 0,26;
- foglio 19, particella 106, qualità pioppeto, classe 2, superficie 5 are, Reddito Dominicale Euro

2,51, Reddito Agrario Euro 0,52;

- foglio 19, particella 108, qualità pioppeto, classe 2, superficie 77 are e 72 centiare, Reddito Dominicale Euro 39,08, Reddito Agrario Euro 8,03;
- foglio 19, particella 109, qualità pioppeto, classe 2, superficie 2 ettari e 5 are, Reddito Dominicale Euro 103,07, Reddito Agrario Euro 21,17;
- foglio 19, particella 114, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ettari, 28 are e 45 centiare, Reddito Dominicale Euro 38,18, Reddito Agrario Euro 36,49;
- foglio 19, particella 118, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 2 are e 51 centiare, Reddito Agrario Euro 0,12;
- foglio 19, particella 260, qualità pioppeto, classe 1, superficie 59 are e 61 centiare, Reddito Dominicale Euro 39,16, Reddito Agrario Euro 12,31;
- foglio 19, particella 261, qualità pioppeto, classe 1, superficie 08 are e 72 centiare, Reddito Dominicale Euro 5,73, Reddito Agrario Euro 1,80.

Al valore d'asta di: Euro 88.800,00 (ottantottomilaottocento virgola zerozero)

Offerta minima: Euro 66.600,00 (sessantaseimilaseicento 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 (dott. Fabio Zenato), nella perizia depositata in atti, ha rilevato la corrispondenza dell'identificazione catastale dei beni e la conformità della loro intestazione catastale.

Situazione urbanistico-edilizia: si segnala che l'esperto stimatore (dott. Fabio Zenato), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche documentali condotte, è stato rilasciato dal Comune di Cerea (VR):

- certificato destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, n. 2024/40 del 23 aprile 2024, precisandosi che, in data 24 giugno 2025, il Comune di Cerea (VR) ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, n. 2025/55, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita.

Dalla perizia depositata in atti risulta che:

- a seguito di verifica documentale condotta presso gli uffici Avepa (struttura periferica di Verona), è stata accertata l'assenza, a quella data, di vincoli di destinazione sui terreni, anche per il futuro;
- l'attuale stato dei luoghi impone al futuro aggiudicatario, prima di qualsiasi intervento, anche di carattere manutentivo e/o di ripristino, una verifica preliminare normativa e del corretto iter autorizzativo presso gli enti di competenza (Comune, Servizio forestale regionale di Verona, Avepa), in particolare di carattere paesaggistico e naturalistico.

Titolo di provenienza:

- successione *mortis causa* e accettazione tacita di eredità trascritta in data 12 luglio 2024 al n. 28812 Reg. gen. e al n. 21743 Reg. part.;
- donazione stipulata per atto a rogito notaio Nicola Marino n. 5658 Rep. e n. 3408 Racc. del 15 giugno 2010, trascritto in data 24 giugno 2010 al n. 25077 Reg. gen. e al n. 15324 Reg. part.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità, che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- servitù costituita con atto a rogito notaio Giuseppe Chiliberti n. 75579 Rep. e n. 8132 Racc. del 29 novembre 2006, trascritto il 13 dicembre 2006 al n. 62109 Reg. gen. e al n. 35978 Reg. part. (avente per oggetto, quale fondo servente, il terreno già identificato al foglio 19, particella 237, che, a seguito di frazionamento, è stata soppressa e ha originato le nuove particelle identificate al foglio 19, rispettivamente, con il n. 260 e con il n. 261);
- contratto di affitto di fondo rustico stipulato per scrittura privata autenticata a mezzo atto notaio Luca Paolucci n. 42389 Rep. e n. 33227 Racc. del 6 marzo 2019, trascritto il 13 marzo 2019 al n. 9713 Reg. gen. e al n. 6558 Reg. part. (avente per oggetto tutti gli immobili posti in vendita, oltre ad altri beni non assoggettati a pignoramento, dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 2923 c.c.).

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 14 marzo 2025, sulla base di quanto risulta in atti, gli immobili risultavano occupati in forza di contratto di affitto di fondo rustico dichiarato inopponibile dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 2923 c.c.

Custodia

Per visionare gli immobili, 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 dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Paolo Cagliari, con studio in Verona, Lungadige Campagnola n. 13 (tel.: 045 8343204; e-mail: paolo.cagliari@cfcavvocati.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 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, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta che:

- tra il confine sud-est delle particelle 105 e 108 e il confine nord-ovest delle particelle 106 e 109 è presente una sottile striscia di terreno – identificata con le particelle 135 e 136 e occupata da uno scolo irriguo campestre – di proprietà di terzi e non colpita dal pignoramento, che determina una discontinuità tra le predette particelle oggetto di pignoramento, non potendosi escludere che i proprietari delle particelle 135 e 136, al fine di accedervi, possano accampare diritti o facoltà di passaggio sui terreni pignorati;

- tutte le scoline irrigue presenti (inclusa quella insistente sulle particelle 135 e 136 non colpite dal pignoramento) si interrompono a circa 12-16 metri dal lato sud del lotto, garantendo il passaggio e l'attraversamento tra le diverse porzioni di terreno delle macchine operatrici;
- i terreni costituenti il lotto 1 (uno), insieme ad altri non colpiti dal pignoramento, sono oggetto del contratto di affitto di fondo rustico stipulato per scrittura privata autenticata a mezzo atto notaio Luca Paolucci n. 42389 Rep. e n. 33227 Racc. del 6 marzo 2019, trascritto il 13 marzo 2019 al n. 9713 Reg. gen. e al n. 6558 Reg. part., che è stato dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 2923 c.c.;
- con la servitù costituita con atto a rogito notaio Giuseppe Chiliberti n. 75579 Rep. e n. 8132 Racc. del 29 novembre 2006, trascritto il 13 dicembre 2006 al n. 62109 Reg. gen. e al n. 35978 Reg. part. (avente per oggetto, quale fondo servante, il terreno identificato al foglio 19, particella 237, che, a seguito di frazionamento, è stata soppressa e ha originato le nuove particelle identificate al foglio 19, rispettivamente, con il n. 260 e con il n. 261), i proprietari dei fondi serventi hanno acconsentito a titolo gratuito a che la costruzione sul fondo dominante sorga a distanza inferiore a metri 5 dal confine comune come previsto dalle vigenti norme e si sono quindi impegnati, in caso di futura edificazione sul fondo servente, a rispettare le distanze necessarie per garantire il distacco regolamentare tra edifici, come previsto dalla normativa vigente;
- ricadendo i terreni all'interno del comprensorio di bonifica Valli Grandi Veronesi, sono dovuti il tributo di bonifica e il tributo di irrigazione al Consorzio di Bonifica Veronese e, sulla base della documentazione acquisita dall'ente, l'importo totale delle somme insolute – riferite ai terreni costituenti il lotto 1 (uno) e il lotto 2 (due) – per gli anni dal 2018 al 2024, comprensivo degli oneri d'ingiunzione e detratte le somme già versate, ammonta a Euro 1.351,96;
- sulla base di quanto comunicato da Veneto Strade S.p.a., è prevista, nell'ambito del progetto denominato “S.R. 10 PADANA INFERIORE – VARIANTE CEREAL SANGUINETTO” Int. 126 P.T.R. 2002/2004, la realizzazione di un viadotto (denominato “Parco delle Vallette” e della lunghezza complessiva di 504 ml), per la quale parte dei terreni identificati al foglio 19, particelle 114 e 237 (la quale, a seguito di frazionamento, è stata soppressa e ha originato le nuove particelle identificate al foglio 19, rispettivamente, con il n. 260 e con il n. 261), potrà essere interessata da un futuro esproprio. Sulla base delle informazioni assunte, è stata completata la progettazione definitiva ed è in corso un aggiornamento del progetto, mentre non sono state fornite indicazioni dettagliate circa la tempistica di attuazione del procedimento espropriativo o l'inizio dei lavori di edificazione del viadotto, a causa della mancata conclusione dell'iter autorizzativo.

Si precisa, inoltre, che nella perizia, ove viene fatto riferimento alla porzione di terreno identificata al foglio 19, part. 237, deve intendersi la porzione di terreno ora identificata al foglio 19, part. 260 e part. 261, trattandosi delle particelle originate dal frazionamento di quella precedentemente identificata con il n. 237, che è stata soppressa.

Si precisa, altresì, che, unitamente al presente avviso di vendita, viene pubblicato il certificato di destinazione urbanistica n. 2025/55, rilasciato dal Comune di Cerea (VR) in data 24 giugno 2025 ai sensi dell'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

LOTTO 2 (DUE)

In Comune di Cerea (VR), località San Vito, intera piena proprietà di terreni agricoli situati lungo la Strada Provinciale n. 2 “Legnaghese”, riuniti in un unico appezzamento di forma rettangolare compreso, sui lati nord-est e sud-ovest, tra due bracci del fiume Menago, che si sviluppa per una lunghezza di circa 200 ml, perpendicolarmente ai corsi d'acqua, con accesso dalla Via San Zeno, in

prossimità del civico n. 82 (situato sul lato opposto della strada), dopo avere attraversato il fiume Menago grazie a un ponticello in cemento armato e avere percorso uno stradello che insiste su proprietà di terzi.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR)

- foglio 19, particella 4, qualità seminativo, classe 4, superficie 2 ettari, 85 are e 13 centiare, Reddito Dominicale Euro 84,75, Reddito Agrario Euro 80,99;
- foglio 19, particella 131, qualità pioppeto, classe 2, superficie 7 are e 96 centiare, Reddito Dominicale Euro 4,00, Reddito Agrario Euro 0,82.

Al valore d'asta di: Euro 54.800,00 (cinquantaquattromilaottocento virgola zerozero)

Offerta minima: Euro 41.100,00 (quarantunomilacentovirgola 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 (dott. Fabio Zenato), nella perizia depositata in atti, ha rilevato la corrispondenza dell'identificazione catastale dei beni e la conformità della loro intestazione catastale.

Situazione urbanistico-edilizia: si segnala che l'esperto stimatore (dott. Fabio Zenato), nella perizia depositata in atti, ha rilevato che, all'esito delle ricerche documentali condotte, è stato rilasciato dal Comune di Cerea (VR):

- certificato destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, n. 2024/40 del 23 aprile 2024, precisandosi che, in data 24 giugno 2025, il Comune di Cerea (VR) ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, n. 2025/55, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita.

Dalla perizia depositata in atti risulta che:

- a seguito di verifica documentale condotta presso gli uffici Avepa (struttura periferica di Verona), è stata accertata l'assenza, a quella data, di vincoli di destinazione sui terreni, anche per il futuro;
- l'attuale stato dei luoghi impone al futuro aggiudicatario, prima di qualsiasi intervento, anche di carattere manutentivo e/o di ripristino, una verifica preliminare normativa e del corretto iter autorizzativo presso gli enti di competenza (Comune, Servizio forestale regionale di Verona, Avepa), in particolare di carattere paesaggistico e naturalistico.

Titolo di provenienza: donazione stipulata per atto a rogito notaio Nicola Marino n. 5658 Rep. e n. 3408 Racc. del 15 giugno 2010, trascritto in data 24 giugno 2010 al n. 25077 Reg. gen. e al n. 15324 Reg. part.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sugli immobili oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità, che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- contratto di affitto di fondo rustico stipulato per scrittura privata autenticata a mezzo atto notaio

Luca Paolucci n. 42389 Rep. e n. 33227 Racc. del 6 marzo 2019, trascritto il 13 marzo 2019 al n. 9713 Reg. gen. e al n. 6558 Reg. part. (avente per oggetto tutti gli immobili posti in vendita, oltre ad altri beni non assoggettati a pignoramento, dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 2923 c.c.).

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 14 marzo 2025, sulla base di quanto risulta in atti, gli immobili risultavano occupati in forza di contratto di affitto di fondo rustico dichiarato inopponibile dal Giudice dell'Esecuzione.

Custodia

Per visionare gli immobili, 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 dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Paolo Cagliari, con studio in Verona, Lungadige Campagnola n. 13 (tel.: 045 8343204; e-mail: paolo.cagliari@cfcavvocati.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 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, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta che:

- i terreni costituenti il lotto 2 (due), insieme ad altri non colpiti dal pignoramento, sono oggetto del contratto di affitto di fondo rustico stipulato per scrittura privata autenticata a mezzo atto notaio Luca Paolucci n. 42389 Rep. e n. 33227 Racc. del 6 marzo 2019, trascritto il 13 marzo 2019 al n. 9713 Reg. gen. e al n. 6558 Reg. part., che è stato dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 2923 c.c.;
- ricadendo i terreni all'interno del comprensorio di bonifica Valli Grandi Veronesi, sono dovuti il tributo di bonifica e il tributo di irrigazione al Consorzio di Bonifica Veronese e, sulla base della documentazione acquisita dall'ente, l'importo totale delle somme insolute – riferite ai terreni costituenti il lotto 1 (uno) e il lotto 2 (due) – per gli anni dal 2018 al 2024, comprensivo degli oneri d'ingiunzione e detratte le somme già versate, ammonta a Euro 1.351,96.

Si precisa, inoltre, che, unitamente al presente avviso di vendita, viene pubblicato il certificato di destinazione urbanistica n. 2025/55, rilasciato dal Comune di Cerea (VR) in data 24 giugno 2025 ai sensi dell'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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 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 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 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 vendita 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 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 comunicare al professionista delegato 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 "*Il Corriere della Sera – Edizione Corriere Veneto*" e/o "*L'Arena*"); 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

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 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 (valore d'asta) indicato nell'avviso di vendita, 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 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. 7/2019 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 legale 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 intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva ("*AVV. PAOLO CAGLIARI – ES. IMM. N. 7/2019 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 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 (valore d'asta) indicato nell'avviso di vendita, 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 legale 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. 7/2019 R.E. Tribunale di Verona*", alle seguenti coordinate: IT39S0569611700000005021X18, 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 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 dei beni; 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, 1 settembre 2025.

Il professionista delegato

avv. Paolo Cagliari

