



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 301/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Sordi Nicola Tel. 045590819 e-mail: avvnicolasordi@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Melchiorre Saraceno, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 58/2026) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 14.30

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 Comune di **Verona (VR)**, con accesso da Via Edoardo De Betta 3/A e da Via Cesare Betteloni 50, **piena proprietà di edificio industriale** e di **appartamento** con area esclusiva.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), foglio 213:

- m.n. 175 sub 1 - Via Edoardo De Betta 3/A - p. S1-T - cat. D/7 - R.C. Euro 11.103,82

- m.n. 175 sub 2 - Via Cesare Betteloni n. 50 - p. T-1 - cat. A/2 - cl. 4 - 9 vani - R.C. Euro 1.371,19

Confini: dall'elaborato peritale risulta che gli immobili sorgono su un'area condominiale distinta al Catasto Terreni del Comune di Verona al Fg. 213, partic. 175 ente urbano, di are 21.42.confinante da nord: strada pubblica Via Cesare Betteloni, partic. 173, partic. 174, partic. 172, strada pubblica Via Edoardo De Betta, partic. 184, partic. 966, partic. 965, partic. 181, partic. 180, partic. 178.

al valore d'asta di euro 1.102.000,00 (unmilionecentoduemila,00)

offerta minima euro 826.500,00 (ottocentoventiseimilacinquecento,00)

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

euro 10.000,00 (diecimila,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Enrico Zorzi) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- la situazione catastale attuale individua sostanzialmente correttamente la complessità degli immobili ma nel particolare vengono evidenziate alcune lacune che meriterebbero un aggiornamento catastale che dovrebbe comunque essere effettuato successivamente alla eventuale regolarizzazione dal punto di vista amministrativo, che viene specificata al paragrafo successivo, in relazione alle difformità e/o abusi edilizi riscontrati negli immobili;

- oltre alle difformità a livello planimetrico nelle planimetrie catastali depositate in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento e del capannone si segnala che non sono evidenziate correttamente nell'estratto di mappa le superfici fabbricate e quelle scoperte e che risulta assente l'elaborato planimetrico che andrebbe ad individuare i beni comuni e i diritti d'uso su di essi in relazione ai vari subalterni;

- per ottenere la regolarizzazione catastale, eventualmente corrispondente con quella amministrativa, sarebbe necessario operare un adeguamento dell'estratto di mappa effettuato successivamente a un rilievo topografico e l'aggiornamento delle planimetrie catastali in seguito al rilievo esatto dello stato di fatto regolarizzato a livello edilizio.

Dalla documentazione in atti i beni non risultano volturati ai soggetti eseguiti.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Enrico Zorzi) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- i beni risultano edificati in tempi diversi: i disegni progettuali depositati in Comune testimoniano che nel 1955, epoca dell'edificazione del corpo dell'appartamento al primo piano, erano già presenti parte dei corpi di fabbrica del capannone industriale verso Via De Betti e il corpo lungo a nord ovest. Con successivo intervento del 1965 è stato edificato il corpo del capannone a sud est. Infine con l'intervento del 1991 è stato completato il capannone, sostanzialmente nella conformazione attuale, con l'ampliamento nella zona nord-est del lotto;

- nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona, approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, e successive varianti, l'edificio si trova in tessuto "Ambito di applicazione di programmi complessi" ove sono ammessi o nuovi interventi diretti convenzionati con Piano Urbanistico Attuativo o del comparto urbanistico oppure interventi di recupero degli edifici esistenti fino al grado di ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lett. D) del DPR 380/2001) con mantenimento delle sagome e dei volumi esistenti e il mantenimento delle destinazioni d'uso (allegato 14). Non vi è quindi possibilità di aumento sostanziale di volume e superficie utile.

In alternativa è possibile elaborare in accordo con il Comune un piano urbanistico attuativo convenzionato che prevede il cambio di destinazione d'uso. L'eventuale PUA dovrà tuttavia rispettare le NTO anche in relazione alla distanza da fabbricati e da strade. Sull'area in cui sorgono gli immobili insiste inoltre un vincolo Paesaggistico ex art. 136 dlgs 42/2004, lettera c, Beni Paesaggistici (Vincolo Liberty) ai sensi D.G.R.V. n. 540 del 02/03/1999 B.U.R. n. 29 30/03/1999. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;

- presso il Comune di Verona in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

. Autorizzazione edilizia N. 5638 PG. 21657 del 09/07/1955 per sopraelevazione e modifica della casa in Via Betteloni 50,

. Certificato di abitabilità rilasciato in data 03/07/1957,

. Licenza edilizia N. 5199 P.G. 27373 del 01/07/1965 per ampliamento del capannone industriale in Via De Betta,

. Certificato di abitabilità P.G. N. 69498 rilasciato in data 25/07/1968,

. Concessione edilizia in variante (alla C.E. SK 5735/90 P.G. N. 0034507 del 10/07/1990, che riguarda il capannone confinante a sud-est) SK 7092 P.G. N. 95415 del 21/09/1990,

. Condonò edilizio N. 6334/02/00 del 21/04/2000. Si precisa che non è stata rilasciato il certificato di agibilità in condono in quanto non sono stati integrate le certificazioni di prevenzione incendi e degli infortuni richieste dal Comune;

- durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione degli immobili risulta in parte difforme da quanto autorizzato. In particolare risulta difficile riscontrare una esatta conformità tra i disegni di progetto nel tempo rilasciato, lo stato attuale e la situazione catastale. Vengono elencate di seguito le situazioni difformi più evidenti: non vi è evidenza dagli elaborati progettuali

dell'autorizzazione della terrazza dell'abitazione, che si estende a sud-est sulla copertura del capannone, della tettoia sul lato nord-est, che si estendono sulla copertura del capannone e del piccolo locale tecnico al piano terra a lato del vano scale di accesso all'abitazione adibito a centrale termica; una porzione dell'abitazione, sul fronte interno sud-est, edificata in aderenza, non trova riscontro negli elaborati progettuali ma solo nella planimetria catastale; l'appartamento presenta alcune modeste differenze sulla distribuzione interna in pianta; il capannone verso la proprietà confinante a sud-est (particella 184) non presenta un elemento fisso di divisione ma la proprietà risulta delimitata da una rete metallica provvisoria, pur trattandosi le due proprietà strutturate con elementi fissi in calcestruzzo; nel magazzino posto al piano terra nel corpo di fabbrica verso Via De Betta sono stati eseguiti recenti lavori con una diversa distribuzione interna con la creazione di due stanze e un servizio igienico; la porzione di fabbricato attualmente è adibita a studio e presso il Comune non è presente una pratica di autorizzazione dei lavori eseguiti; parte della superficie dichiarata nel condono come edificata verso via De Betta risulta attualmente occupata dalla corte esterna e l'ufficio al piano ammezzato in posizione centrale al capannone non esiste ma costituisce la copertura del l'ufficio sottostante e di fatto non viene propriamente utilizzata e la scala di accesso si trova in posizione diversa da quella indicata;

- si ritiene che le irregolarità siano sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Verona, che comprenda anche la pratica di prevenzione incendi e infortuni, ma che nel dettaglio tutte le opere in sanatoria debbano essere esaminate con l'ufficio tecnico del Comune in quanto alcune di esse riguardano i prospetti e i volumi esterni e siamo in presenza di un vincolo ambientale; la eventuale pratica in sanatoria deve acquisire preventivamente il parere paesaggistico trattandosi di immobile sottoposto a vincolo ambientale.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

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 risultano pervenuti agli attuali esecutati per successione di soggetto deceduto in data 9 gennaio 2018 cui ha fatto seguito accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui all'atto in data 27 marzo 2018 n. 107808 di repertorio del Notaio Fulvio Bidello di Verona (VR), trascritta il 25 febbraio 2020 ai numeri 7023 R.G. e 4920 R.P., e sentenza che accerta la qualità di erede in data 21 luglio 2025 rep. 155 del Tribunale di Verona, trascritta in data 1 agosto 2025 ai numeri 32375 R.G. e 23760 R.P.

Si evidenzia che dalla documentazione in atti non risulta presentata e/o trascritta alcuna denuncia di successione.

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.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che presso l'Agenzia delle Entrate è presente un comodato d'uso gratuito, registrato serie 3 N. 272 in data 27/01/2021 Ufficio di Verona 2 con scadenza il 31/12/2026, in relazione al capannone che verrebbe utilizzato come magazzino ritenuto non opponibile alla Procedura. Quanto all'abitazione sono in corso verifiche per la liberazione.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Sordi Nicola** con studio in Verona (VR) Via della Valverde 77, tel. 045590819 e-mail: avvnicolasordi@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.

Precisazioni

Dall'elaborato in atti risulta che:

- gli immobili sono preceduti da un'ampia corte esclusiva che si estende per circa mq. 427. All'interno della corte si trova la scala che porta all'appartamento al primo piano che si sviluppa su una superficie che insiste su parte della superficie del capannone, che si estende invece al piano terra. A lato della scala si trova un vano tecnico che ospita la centrale termica;
- gli accessi sia pedonale che carraio avvengono da Via Betteloni 50 sia per l'abitazione che per il capannone industriale; un secondo accesso, sia pedonale che carraio, ma solo per il capannone si trova in Via De Betti 3/A;
- l'appartamento è composto da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina e una sala da pranzo; la zona notte è composta da un lungo disimpegno che distribuisce quattro ampie camere da letto, due bagni e un guardaroba, sono presenti due balconi; si affaccia su una terrazza, strutturalmente costituita dalla copertura del capannone sottostante, con zona centrale su cui è stata delimitata una aiuola con terreno vegetale; è presente una tettoia costituita da pilastri in mattoni e copertura in legno (complessiva superficie netta calpestabile di circa mq. 223, ad esclusione dei balconi della terrazza e della tettoia, e complessiva superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq. 403);
- l'appartamento presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica, di tipo ordinario dell'epoca della costruzione, anche se risultano eseguite nel tempo opere di continua manutenzione ordinaria; dalla terrazza sono visibili infiltrazioni a soffitto del capannone che parrebbe indicare che debba essere rifatta l'impermeabilizzazione della terrazza.;
- il capannone industriale è costituito da una zona ampia dedicata a officina industriale e una zona dedicata ad uffici e magazzini verso Via De Betta. Sono presenti anche alcuni interrati, soprattutto sottostanti il corpo prospiciente su Via De Betta, destinati a depositi di materiale inerente l'attività industriale. Un piccolo ufficio si trova anche in posizione centrale del capannone attraverso il quale si perviene anche ad un altro interrato a depositi. Verso la corte interna di pertinenza del capannone sono presenti delle vetrature scorrevoli di chiusura. La zona a nord-est su via De Betta è caratterizzata da un ampio accesso coperto e passante ad androne, percorribile anche da discreti mezzi pesanti, che immette al cortile interno. Il capannone consta di una superficie lorda complessiva di circa mq. 1721, ad esclusione delle aree esterne a cielo aperto, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 1.468. La superficie lorda dedicata agli uffici al piano terra risulta di circa mq. 119 mentre la parte interrata dedicata a depositi risulta di circa mq. 246 lordi;
- il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di impianto elettrico

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, 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 su 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, 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 ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

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;
- 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 (**Melchiorre Saraceno n. 301/2025 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.spazioaste.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 "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ES. IMM. 301/2025 R.E.**" alle seguenti coordinate **IT80G0880711701000000896222** 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, 21 luglio 2026

Il professionista delegato

Melchiorre Saraceno