



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 145/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Fiorio Silvia Tel. 045592260

email info@studiolegalecrema.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Iorini, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 116/2015) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 14 maggio 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 **Grezzana (VR)**, frazione Stallavena, lungo la Strada Provinciale 14, Via Tubaldini n. 8, **piena proprietà di piazzola per distributore carburanti**, con **due isole di erogazione**, coperte da pensilina, parcheggio e area manovra, nonché di **fabbricato** costituito in due subalterni, composto da una **porzione a servizio del distributore carburanti con locale ufficio, bagni e magazzino olii** e da una **porzione adibita a bar con bagni e magazzino interrato..**

Catasto Fabbricati del Comune di Grezzana (VR), Fg. 24:

m.n. 404 sub 1 - Via Luigi Tubaldini - p. T - Cat. E/3 - R.C. Euro 2.026,00

m.n. 404 sub 2 - Via Luigi Tubaldini - p. S1-T - Cat. C/1 - cl. 7 - 116 mq.- sup. cat. tot. 132 mq - R.C. Euro 3.091,30

Catasto Terreni del Comune di Grezzana (VR), Fg. 24:

m.n. 404 ente urbano di ha 00.15.69

al valore d'asta di euro 475.000,00 (quattrocentosettantacinquemila,00)

offerta minima euro 356.250,00 (trecentocinquantaseimiladuecentocinquanta,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 (Arch. Girardello Anna) nella relazione di stima in atti riferisce che:

- quanto al sub 1, la planimetria catastale ha le altezze interne che non sono uguali a quelle riscontrate sui luoghi, probabilmente perché i locali sono stati controsoffittati. Inoltre anche i cordoli e le larghezze accessi al piazzale sono un po' diversi rispetto a quanto costruito. Sono tutte difformità esigue che non inficiano la rendita catastale dei beni;

- quanto al sub 2, vi è difformità al piano interrato, l'altezza interna è 2,40 mt., nel disegno è segnata di 2,50 mt.. E' difforme anche il disegno della pianta dell'interrato in quanto nell'angolo corto lato est, vi è un "riempimento/risega" in muratura di mt. 0,95x1,30 non segnato in pianta. Vi sono difformità in tutte le altezze interne che non sono uguali a quelle riscontrate sui luoghi, probabilmente perché i locali sono stati controsoffittati. Inoltre vi è difformità nella destinazione d'uso del locale bar, che è indicato diviso in due usi diversi, una zona bar e una zona vendita accessori auto, e che, invece, è totalmente utilizzato come bar.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Girardello Anna) nella relazione di stima in atti riferisce che:

- nel Piano degli Interventi del Comune di Grezzana il bene è così normato dall'Art. 100 delle Norme Tecniche Operative: il mappale è in zona: fasce e zone di rispetto e di tutela - con visuali. Inoltre vi è Vincolo Forestale Idrogeologico vista la vicinanza al Progno Valpantena col quale confina lungo tutto il lato est e vi è Vincolo Paesaggistico secondo il D.L. 42/2004;

- l'edificio è stato costruito prima del '67, si sono reperiti progetti inerenti la sua ristrutturazione e sistemazione, l'ultimo sul fabbricato è il Permesso di Costruire N. 178/PC/2007 rilasciato il 20.06.2008, per ristrutturazione complessiva del fabbricato;

- l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso a seguito di Richiesta di Agibilità protocollata in data 2 luglio 2008. Vi sono poi due pratiche successive, una DIA del 2010 Pratica Edilizia n. 83/2010 che riguarda solamente l'accettatore di banconote selfservice e una Pratica Edilizia N. 230/2019 che riguarda la sostituzione delle insegne e pannelli pensilina;

- sono stati reperiti i seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 132 rilasciata il 14.12.1957, per la costruzione di un chiosco uso distributore carburanti. Domanda presentata in data 28.11.1957. La tavola allegata alla Licenza rappresenta un piccolo chiosco nel mappale oggetto di pignoramento, tale chiosco non vi è più. Nel disegno si vede tratteggiato un fabbricato, della forma del "nostro" oggetto di pignoramento. Questo dimostra che era esistente il fabbricato nel 1957, ma nessuna pratica è stata data alla sottoscritta inerente la costruzione. Si reputa il fabbricato regolarmente costruito, in quanto ante '67. La via era denominata Via Stallavena e il mappale era accatasto ai terreni in Comune di Grezzana Sezione B fg. XXIV mapp. n. 71 (da come si evince dalla tavola allegata);

-- Permesso di Costruire n. 13/PC/2004 rilasciato il 31.01.2007, per ristrutturazione di impianto stradale carburanti. Domanda presentata il 27.01.2004 prot. 1636 per distributore carburanti sito Via Tubaldini di Stallavena, comune di Grezzana (VR);

-- Permesso di Costruire n. 178/PC/2007 rilasciato il 20.06.2008, per variante al P.C. n. 13/2004 del 31.01.2007 per la ristrutturazione di impianto stradale carburanti, sito in Via Tubaldini a Stallavena. Domanda presentata il 05.10.2007 prot. 19034 per distributore carburanti sito Via Tubaldini di Stallavena, comune di Grezzana (VR);

-- Richiesta di Agibilità rilasciata per silenzio assenso. Richiesta presentata il 02.07.2008, Agibilità collegata ai due Permessi di Costruire, P.C. n. 13/PC/2004 del 31.01.2007 e P.C. in Variante n. 178/PC/2007 del 30.06.2008 per la ristrutturazione di impianto stradale carburanti, sito in Via Tubaldini a Stallavena;

-- DIA n. 83/2010 domanda presentata il 16.06.2010 per lavori inerenti l'installazione nuovo accettatore self-service e sostituzione calotte su insegna di servizio, nell'impianto stradale carburanti, sito in Via Tubaldini a Stallavena. Si è riscontrato che il disegno del fabbricato è disegnato in modo sbagliato, in quanto è disegnato a forma di rettangolo regolare, mentre ha un angolo curvo. Trattando la pratica solo la parte delle insegne e accettatore self-service tale errore non è da considerarsi, visto che l'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato è il P.C. n. 178/PC/2007;

-- CILA n. 230/2019 domanda depositata con invio telematico il 14.11.2016 per lavori la sostituzione insegne, sostituzione pannelli pensilina, verniciatura fabbricato ed erogatori nel distributore carburanti sito in Via Tubaldini a Stallavena. Si è riscontrato che il disegno del fabbricato è disegnato in modo sbagliato, in quanto è disegnato a forma di rettangolo regolare, mentre ha un angolo curvo. Trattando la pratica solo la parte delle insegne e accettatore self-service tale errore non è da considerarsi, visto che l'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato è il P.C. n. 178/PC/2007;

- si sono riscontrate delle piccole difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata che è il Permesso di Costruire in Variante n. 178/PC/2007 e che riguarda tutto il complesso edilizio. Si tratta di piccole difformità sanabili. Le difformità sono nel sub 1 e sub 2 per quanto riguarda le altezze interne che sono indicate diverse

in tutte le stanze rispetto allo stato dei luoghi, probabilmente sono stati realizzati dei controsoffitti. Vi è difformità anche al piano interrato del sub 2, l'altezza interna è 2,40 mt., nel disegno è segnata di 2,50 mt.. E' difforme anche il disegno della pianta dell'interrato in quanto nell'angolo corto lato est vi è un "riempimento/risega" in muratura di mt. 0,95x1,30 non segnato in pianta. La lunghezza del locale è minore rispetto al progetto presentato, è lungo 9,00 mt. invece di 10,35 come da progetto; la posizione delle finestre è un po' spostata rispetto a quanto disegnato; vi è un gradino tra magazzino e scala non segnato. Per quanto riguarda i prospetti risultano giusti se non per una difformità "stilistica" in quanto nella tavola in atti in una porzione doveva essere fatta un fascione in rame naturale, lungo il prospetto sud e per una parte del prospetto ovest, tal fascione non è stato realizzato. Si fa presente che la destinazione d'uso del grande locale al piano terra, utilizzato interamente come bar, in realtà sia nel progetto che catastalmente è diviso in due utilizzi, una parte di mq. 48 è indicato come area per vendite accessori per auto, l'altra porzione di circa 38 mq. è indicata con destinazione d'uso bar. In realtà attualmente è tutto utilizzato come bar. Altra difformità è nel piazzale dove cordoli e larghezze accessi al piazzale sono un po' diversi rispetto a quanto costruito. Sono tutte difformità esigue che si possono sistemare con pratica di sanatoria.

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 sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 13.04.2006 n. rep. 4090 racc. 1120 del Notaio Art Paladini di Verona, trascritto in data 21.04.2006 ai nn. 19015 R.G. e 11287 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano trascritti nel tempo diversi contratti di locazione ultranovennale ed esattamente:

- atto di locazione del 7 dicembre 1972 rep. 75846 notaio Paladini, trascritto in data 20 dicembre 1972 ai nn 23740 e 19306;
 - atto di locazione del 3 luglio 2008 rep. 30983 notaio Cardarelli di Padova, trascritto in data 25 luglio 2008 ai nn 31553 e 19759 e
 - atto di locazione locazione (atto modificativo di contratto di affitto di ramo di azienda) del 13 ottobre 2022 rep. 58259 notaio Caracciolo in Padova, trascritto in data 9 novembre 2022 ai nn 47649 e 34525;
- 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 relazione di stima in data 28 febbraio 2025 e dalle relazioni di custodia in atti risulta che gli immobili sono occupati:

quanto al m.n. 404 sub 1

con **atto di locazione ultranovennale** (atto modificativo di contratto di affitto di ramo di azienda) stipulato il 13.10.2022 al rep. n. 58259/32217, a rogito del notaio Mario Caracciolo notaio in Padova, ivi registrato, trascritto ai nn. R.G. 47649 e R.P. 34525 del 09.11.2022.

Si precisa che nell'integrazione di perizia del 3 dicembre 2025 è specificato che per *"la parte del canone dell'affitto di ramo d'azienda imputabile alla locazione del bene censito come sub 1, ci si basa su quanto*

*visto e verificato nei sopralluoghi e su quanto accertato da indagini e ricerche di canoni in zona” e che **“l’affitto dei 27 mq. della porzione di fabbricato e dell’area esterna di circa mq. 1.427 a servizio dell’attività di distributore carburanti possa quantificarsi in complessivi di € 985,00 al mese più IVA”.***

quanto al m.n. 404 sub 2

con regolare contratto novennale dal 10.09.2008 fino al 09.09.2017, registrato all’Agenzia delle Entrate Ufficio di Verona il 07.10.2008, atti privati Serie 3 n. 12265, da ritenere essersi automaticamente rinnovato (come riportato al punto n. 1 del contratto di locazione, che prevede il rinnovo automatico per altri nove anni in mancanza di disdetta motivata) fino al 9 Settembre 2026 (ceduto a far data dalla successiva cessione di azienda del 28.01.2011). Si ritiene il canone congruo, parametrato ai canoni di tale tipologia nella stessa zona.

Si riporta, inoltre, che il Custode nella relazione del 1 dicembre 2025 ha precisato che:

- **entrambi i contratti (sia quanto al m.n. 404 sub 1 che al m.n. 404 sub 2)** sono opponibili alla procedura e all’eventuale acquirente: quello del sub 1 in quanto trascritto registrato in data anteriore al pignoramento e quello del sub 2 in quanto registrato in data anteriore al pignoramento;

- **i crediti derivanti da entrambi i contratti (sia quanto al m.n. 404 sub 1 che al m.n. 404 sub 2)** “risultano essere stati oggetto di cessione pro soluto dalla società (esecutata) a società (omissis). La cessione risale al 04/02/2020 e afferisce ai crediti derivanti sia dai canoni di affitto del ramo d’azienda per la gestione del distributore stipulato con la società Kuwait Petroleum Italia Spa sia ai canoni di affitto del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato con la società (omissis) per il bar. La cessione del credito risulta avere data certa (determinata dalla data di notificazione) ma non essere stata trascritta (doc. 3 del primo rendiconto del 19 settembre 2024). Il caso di specie rientra dunque all’interno della disciplina prevista dall’art. 2918 c.c.. Tale norme detta la regola dell’opponibilità ai creditori concorrenti nell’esecuzione degli atti compiuti precedentemente al pignoramento e la risolve secondo il principio dell’anteriorità della trascrizione e dell’atto di data certa, distinguendo tra cessioni/liberazioni di pignoni e di fitti inferiori o superiori al triennio. Nello specifico, per quanto di interesse in questa sede, viene stabilito che le cessioni eccedenti il triennio ove non vi sia stata trascrizione ma vi sia una data certa, risultano opponibili nei limiti dell’anno dalla data del pignoramento. Applicando dunque la regola sopra descritta al caso di specie, considerando che la notifica del pignoramento risale al mese di aprile 2024, ne deriva che **la cessione del credito non risulta altrimenti opponibile alla procedura a decorrere dal giorno del pagamento del canone di maggio 2025**. Sul punto si precisa che la scrivente ha già richiesto ad entrambi i conduttori il versamento degli importi dovuti ai sensi dei contratti di locazione e affitto d’azienda direttamente in favore della Procedura”;

- “alla luce delle considerazioni sopra svolte, la cessione pro soluto, quindi, sarebbe da ritenersi non opponibile ad eventuali terzi acquirenti degli immobili all’asta, essendo già trascorso il periodo di un anno stabilito dalla norma”;

e che, sempre il Custode, nella relazione del 17 dicembre 2025, ha altresì informato che:

- nel procedimento di esecuzione mobiliare presso terzi n 2158/2024 RGEM del Tribunale di Verona, (promosso da soggetto intervenuto anche all’interno della presente procedura di espropriazione contro l’odierno debitore) avente ad oggetto i canoni di locazione del noto contratto di affitto di ramo d’azienda quanto all’immobile sub 1, è stata pronunciata ordinanza di assegnazione del 04/12/2024. L’ordinanza di assegnazione riconosce al creditore pignorante nella predetta esecuzione mobiliare il diritto al pagamento di euro 267.211,28, oltre interessi dalla data del precetto e debendi fino al saldo effettivo e spese di procedura liquidate in euro 33,04, e dispone che il terzo pignorato (attuale contraente del contratto di affitto di ramo di azienda di cui al sub 1) sia tenuto a pagare il canone di locazione direttamente al creditore a far data dal mese di febbraio 2030 (ovvero dalla scadenza della cessione di credito di cui sopra);

- sulla base delle ricerche effettuate sul sistema PST, il pignoramento presso terzi risulta essere stato iscritto al ruolo il 20/08/2024, quindi in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare (che risulta essere stato trascritto il 12/04/2024);

Si rinvia alla documentazione in atti e al Custode per maggiori dettagli.

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. Fiorio Silvia** con studio in Verona Via Scalzi n. 20 Tel. 045592260 mail info@studiolegalecrema.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.

Precisazioni

Dalla relazione di stima in atti del 28 febbraio 2025 risulta che:

- l'area con distributore e bar si trova nel centro della frazione di Stallavena, a circa 5 km dal centro del Comune di Grezzana, a circa 15 Km dal centro della città di Verona, lungo il confine ovest posta lungo la strada principale di Stallavena, denominata Via Tubaldini, mentre lungo il confine est è in fregio al Progno Valpantena. A nord e sud confina con area verdi; di fronte vi è un altro distributore carburanti;
- il pignoramento colpisce il mappale n. 404 di mq. 1569, dato ricavato dalla visura catastale ai terreni, mentre nell'ultimo progetto approvato tale superficie viene indicata di mq. 1760. Non avendo effettuato un rilievo metrico preciso si ritiene di tener conto nella descrizione e successiva stima dei mq. 1569 della visura catastale;
- al piano terra ospita in parte dei locali a servizio del distributore - sub 1 - che sono il locale gestore con antibagno e bagno, il wc disabili e il magazzino oli e in parte, identificato con il sub 2, il bar, il piano interrato si trova sotto al bar ed è a servizio di questo e ne occupa solo parte del sedime. Il fabbricato è di forma rettangolare, con un angolo curvo, di superficie coperta di mq. 142,45. Nel complesso il fabbricato è in un buono stato di manutenzione; parte del piazzale è occupato da due isole per erogatori di benzina con self service, coperti da pensilina e vi sono tre serbatoi interrati per lo stoccaggio. Il resto del piazzale è in parte a parcheggio, nella parte a nord rispetto al fabbricato, il parcheggio viene utilizzato per il bar, nella zona sud del fabbricato, fuori dalla pensilina, è utilizzato per il distributore carburanti per come area di manovra e sosta;
- il sub 1 identifica il distributore carburanti. La porzione di fabbricato, che è a servizio del distributore carburanti, occupa una parte del piano terra per circa mq. 27,00 di superficie lorda complessiva, la restante parte è occupata dal sub 2. Vi è la pensilina che copre la zona di rifornimento dove vi sono due isole di erogazione che ha una superficie di circa mq. 155,00. Il piazzale, sottratto il sedime del fabbricato, ha una superficie di circa mq. 1427 mq. È quasi del tutto asfaltato, esclusa la zona attorno alle isole di erogazione e sopra in parte alle cisterne interrate di stoccaggio carburanti che sono pavimentate in mattoni autobloccanti di cemento (betonelle) e alle due piccole aiuole che chiudono il mappale a sud e in una piccola porzione del confine ovest. Il piazzale gira attorno al fabbricato che ha una superficie coperta di mq. 142,45 (superficie indicata nell'ultimo progetto approvato che per la stima si arrotonderà a mq. 142,00). Il distributore occupa tutta l'area a sud del fabbricato con le isole di erogazione e con gli spazi di manovra degli automezzi. La parte di piazzale a nord del fabbricato, anche se accatastata con il sub 1 in realtà è utilizzata e a servizio del sub 2, bar, in quanto è adoperata come plateatico esterno, attualmente occupato da dei gazebo, e come parcheggio e spazio di manovra;
- il sub 2 identifica il locale bar. E' composto da una porzione del fabbricato al piano terra e dal piano interrato. La superficie lorda al piano terra è di circa mq. 115,00, al piano interrato ha una superficie lorda di mq. 54,00. L'area esterna attorno è accatastata con il sub 1 ma in parte viene utilizzata come plateatico del bar. Il plateatico occupa una porzione davanti all'ingresso, dove sono stati posizionati due gazebi e una porzione lungo il prospetto est, lato il Progno Valpantena. La porzione di piazzale a nord è parcheggio e spazio di manovra per lo più utilizzata dagli avventori del bar. Vi è l'impianto di illuminazione e idraulico. Il riscaldamento vi è solo per il locale bar ed è dato da split interno con pompa di calore. Vi è una caldaia nel locale retro bar ma non è attiva in quanto non è allacciata al gas. I locali sono controsoffittati. Il piano interrato è utilizzato come magazzino del bar, si accede dalla scala interna. Si tratta di un locale unico di mq. 30,00 circa, vi è l'impianto di illuminazione. Presenta pesanti segni di umidità e infiltrazioni sul muro controterra, lato est.
- il piazzale che fa parte del sub 1 è a tutti gli effetti utilizzato anche per accedere al sub 2.

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), 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 I.V.A. su opzione.

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.asteanunci.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 ABILIO S.P.A. il cui portale è <http://www.venditegiudiziarieitalia.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 05461915197- e-mail: info@abilio.com

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) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Giovanna Iorini n. 145/2024 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) 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.venditegiudiziarieitalia.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 riassume 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@giustiziacerit.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. ESEC. IMM. 145/2024 R.E.**" alle seguenti coordinate **IT10Q0880711701000000887338** 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 gennaio 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Giovanna Iorini