



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 111/2025 RGE

Custode Giudiziario dott.ssa Tatiana Bianchetti

Tel: 0458002630 mail: tbianchetti@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta dott.ssa Tatiana Bianchetti, dottore commercialista in Verona, confermata anche quale delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 22 aprile 2026 alle ore 15:00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:00) presso la sede VG-Soluzione Aste, Piazza Zara n. 7/C - 37135 Verona, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO in piena proprietà

In **Comune di Isola della Scala (VR)**, Via Caduti sul Lavoro n.23, **piena proprietà** di un negozio con uffici, una taverna con servizi ed un'area urbana adibita a deposito, il tutto attestato rispettivamente al rialzato, al seminterrato e al piano terra di un compendio multiproprietà; superficie commerciale totale beni 360,62mq: Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR), via Caduti sul Lavoro n.23, Fg. 64:

- Part. 93, - Categoria A/10 - vani 5,5 – sub 1
- Part. 93, - Categoria C/2 – superficie 164mq - sub 4
- Part. 428 – Categoria F/1 – superficie 3.473mq

Catasto Terreni del comune di Isola della Scala (VR), via Caduti sul lavoro n.23, Fg. 64:

- Part. 428, - Ente Urbano – superficie 3.473mq

Valore di stima: euro 257.000,00 (duecentocinquantasettemila/00)

Prezzo base d'asta: euro 193.000,00 (centonovantatremila/00)

Offerta minima: euro 144.750,00 (centoquarantaquattromilasettecentocinquanta/00)

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

Situazione catastale: Dalla perizia sottoscritta in data 27.08.2025 dall'ing. Edoardo Ferrarese risulta che:

“Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i cespiti edificati, sono dell'08/10/1979 e del 04/12/1987 (planimetrie), nonché del 23/01/2013 (tipo mappale).

Conformità edilizia Le difformità rilevate quanto alla distribuzione interna degli uffici, che salvo modesti dettagli rimandano integralmente all'assetto interno denunciato contestualmente alla domanda e al rilascio dell'ultimo titolo abilitativo nel 1978, non incidono sulle carature stereometriche autorizzate. L'esistenza delle nicchie di contenimento inerti sul confine nord non comporta aggravio di carico urbanistico, a differenza dell'incongrua rappresentazione delle destinazioni d'uso al seminterrato comporta. Esse, a norma dell'art. 32, comma 1, del novellato DPR n. 380/2001, costituiscono variazioni non essenziali al progetto approvato – anche a mente del fatto che il mutamento di destinazione d'uso non implica variazione degli standard di cui al D.M. 02/04/1968. In assenza di collaudo statico, le discrepanze relative alle scale – che sono elementi strutturali a tutti gli effetti – ricadono nella disciplina di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, nel caso di specie per interventi di minore rilevanza da munire delle idonee asseverazioni tecniche. Le tolleranze costruttive in base al comma 1-bis, lett. c), dello stesso articolo di norma danno un margine di legge del 4%, per cui difficilmente la verifica di non superamento dei limiti potrà soddisfarsi in relazione alla diversa altezza della taverna (2,80 metri contro i 3,00 dichiarati, il 6,67% in meno).

Conformità catastale La conformità catastale dell'area urbana risente dell'erronea localizzazione dell'indirizzo, che è in via Caduti sul Lavoro e non in via Libero Grassi, da dove non esistono accessi al lotto. Il classamento della taverna è di profilo erariale del tutto incongruo, trattandosi di unità abitabile e non di mera cantina. L'estratto di mappa non dà conto né del bcnc sub 8 né della baracca che lo affianca. La concezione progettuale dei tipi catastali impedisce di sottrarre al novero dei beni censibili il locale caldaia (a tutti gli effetti in uso promiscuo) e il vano tecnico sottoscala al seminterrato, vano quest'ultimo peraltro assente da qualsivoglia descrizione catastale o amministrativa reperibile in atti.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 27.08.2025 dall'ing. Edoardo Ferrarese (agli atti) risulta che:

L'edificato è costituito da un immobile fronte strada, elevato su due piani e mezzo f.t., da un capannone sul retro, da una tettoia sulla corte promiscua, da un cubicolo adibito a deposito bombole, da una baracca e da muri di contenimento sul confine nord del lotto, il tutto disposto in fregio al lato settentrionale di via Caduti sul Lavoro, una strada interna alla ZAI del centro capoluogo che dirama indirettamente dalla S.S. 12 *Abetone-Brennero*, posizionandosi a circa 2,00 km a sud del municipio. L'ingresso pedonale del civico n. 23, sebbene di fatto poco o nulla praticato, dall'immediata banchina stradale dà sulla corte comune e, da quella, alle due scale esterne a cielo aperto che costituiscono gli unici accessi dall'esterno al negozio con uffici.

L'indirizzo catastale degli immobili non riporta il numero civico. Quello attribuito all'area urbana, via Libero Grassi, non corrisponde ai reali affacci accessibili del bene, che non ha ingressi dalla strada a ovest del lotto. L'elaborato planimetrico del cespite, peraltro, conferma l'erronea indicazione di accessibilità.

Agli atti del catasto non c'è traccia dei muri di contenimento realizzati in epoca imprecisata per il separato stoccaggio delle diverse frazioni granulometriche.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 14/07/2025 (cfr. Allegato **E.9**), emerge che l'area di sedime della palazzina e del capannone (CT fg. 64 mm.nn. 93 e 428), dove si trovano anche i cespiti oggetto di stima in via Caduti Sul Lavoro n. 23, risulta classificata dal P.I. in *Zona D1a/11 Industria e artigianato di produzione esistente/di progetto* e nell'ambito

territoriale omogeneo *ATO 04 Produttivo intermodale*. Nello specifico, in base all'art. 17.1 delle vigenti norme tecniche operative di piano, sono ammessi la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di impianti industriali, fabbricati, vani e abitazioni (nel limite dei 500 m³ a unità) compatibili con le finalità produttiva e commerciale del quadrante.

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

All'impianto meccanografico, i beni situati in Comune di Isola della Scala e censiti *CEU fg. 64, m.n. 93, subb 1 e 4, m.n. 428 e CT fg. 64, m.n. 428* risultavano di proprietà di altra società (ora in liquidazione), corrente a Isola della Scala (VR).

Con scrittura privata del 09/12/1985, rep. n. 21794 notaio FAUCI, UR sede di Verona, registrazione n. 9187 in data 23/12/1985 - voltura n. 778/1986 in atti dal 17/11/1989, tale società ora in liquidazione vendeva a parte eseguita, la piena proprietà (1/1) di lotto di terreno con sovrastante complesso artigianale composto da capannone al piano terra, cantina al piano seminterrato, unità immobiliare a uso ufficio al rialzato e n. 2 unità immobiliari a uso abitazione al primo piano, il tutto edificato sui terreni censiti in Comune di Isola della Scala (VR), allora *CT Sez. D, fg. 15, mm.nn. 61/r e 61/q, e fg. 18, mm.nn. 63/b, 63/g e 63/h*. Le unità immobiliari, all'epoca dell'ultimo passaggio di proprietà, non erano ancora accatastate ai fabbricati, ma la denuncia era in pendenza di approvazione.

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano formalità che non verranno cancellate.

Si rimanda alla perizia dell'ing. Edoardo Ferrarese del 27.08.2025 per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione

Alla data del 20 giugno 2025, sulla base della relazione depositata dal custode e che risulta in atti, gli immobili oggetto di esecuzione risultano tutti occupati da società terza che li occupa in parte (area scoperta) in forza di contratto di locazione, in parte (deposito/magazzino e uffici), senza titolo. Dal contratto di locazione relativa alla parte scoperta si evince che lo stesso è stato stipulato il 1° gennaio 2020, con durata di anni 8, e dunque con scadenza il 1° gennaio 2028. Tale contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva perché stipulato in data anteriore al pignoramento e i relativi canoni risultano pignorati da terzi. Gli altri beni risultano occupati senza titolo e per gli stessi è stato stabilito il pagamento di una indennità di occupazione.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene, rivolgersi al custode giudiziario dott.ssa Tatiana Bianchetti, Via Santa chiara n.20/A - 37129 Verona, tel. 0458002630, email tbianchetti@gmail.com. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta inoltrata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

Precisazioni

Si rimanda alla perizia di stima pubblicata unitamente all'avviso di vendita per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

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 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 (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 lo Studio del Professionista delegato in via Santa Chiara n.20/A in Verona (VR). In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del

creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 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.

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> <https://astegiudiziarie.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sul sito Internet www.asteanunci.it; www.astalegale.net.

La pubblicità dell'annuncio verrà effettuata anche 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 il proprio Studio in Verona, via Santa Chiara n.20/A (orari di apertura al pubblico: lunedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8002630 o all'indirizzo mail tbianchetti@gmail.com.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Notartel SpA**. il cui portale è **www.astepubbliche.notariato.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti, mail: gestorenartel@notariato.it e tel: 06.36.769.500.

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 lo Studio del Professionista delegato in via Santa Chiara n.20/A in Verona (VR).

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 Tatiana Bianchetti ES. 114/2020 TRIB. VR);
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 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 minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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 "Es.111/2025 Trib.VR-dott.ssa Bianchetti Tatiana", alle seguenti coordinate: IT 33 A 03268 11702 052649347570, indicando come causale " Cauzione Lotto Unico-Esecuz. Immobiliare R.G.E.111/2025 Trib. di Verona".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 4 Febbraio 2026

Il Delegato dott.ssa Tatiana Bianchetti