TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 332/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Garzatti Roberta Tel. 3479815664 email avv.robertagarzatti@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avvocato Roberta Garzatti, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 112/2025) Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 28 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 **Pescantina** (VR), accessibili direttamente da via Pigno, **piena proprietà** di **terreni agricoli** adibiti in parte a **vigneto con relative tare** e in parte ad **aree urbane (strade)** di superficie catastale **di 24.660 mq.**

Catasto Terreni del Comune di Pescantina (VR), Fg. 22:
mappale 672 - Via Pigno snc - p. T- cat. F/1 - are 2.77;
mappale 674 - Via Pigno snc - p. T- cat. F/1 - are 00.20;
mappale 675 - Via Pigno snc - p. T- cat. F/1 - are 00.99;
mappale 681 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 09.91 - R.D. 20,32 € - R.A. 11,00 €;
mappale 686 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 00.63 - R.D. 1,29 € - R.A. 0,70 €;
mappale 689 - Vigneto - cl. 1 - are 03.30 - R.D. 4,35 € - R.A. 2,56 €;
mappale 690 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 03.15 - R.D. 6,46 € - R.A. 3,50 €;
mappale 697 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 35.68 - R.D. 73,16 € - R.A. 39,62 €;
mappale 699 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 23.33 - R.D. 47,83 € - R.A. 25,91€;
mappale 702 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 02.51 - R.D. 5,15 € - R.A. 2,79 €;
mappale 715 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 06.90 - R.D. 14,15 € - R.A. 7,66 €;
mappale 716 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 02.90 - R.D. 5,95 € - R.A. 3,22 €;
mappale 717 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 00.04 - R.D. 0,08 € - R.A. 0,04 €;
mappale 718 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 1.47.44 - R.D. 302,30 € - R.A. 163,71 €;
mappale 719 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 00.29 - R.D. 0,59 € - R.A. 0,32 €;
mappale 720 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 05.88 - R.D. 12,06 € - R.A. 6,53 €;
mappale 721 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 00.35 - R.D. 0,72 € - R.A. 0,39 €;
mappale 722 - Frutt Irrig - cl. 1 - are 00.33 - R.D. 0,68 € - R.A. 0,37 €

Si precisa che sui mappali 697, 699 e 718 si estende un vigneto di Pinot Grigio di 17.934 mq, messo a dimora nel 2017 e iscritto alle denominazioni DOC Delle Venezie Bianco - Pinot Grigio e IGT

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Provincia di Verona, Trevenezie e Veneto. Dalle verifiche sul campo e dalle foto aeree, risulta che le particelle catastali 716, 689 e parte della 681 sono coltivate a vigneto per una superficie totale di circa 750 mq e formano un corpo unico con il vigneto principale. Le restanti aree risultano improduttive o destinate a servizi agricoli, mentre le particelle n. 672 674 e 675 risultano essere classificate come aree urbane.

al valore d'asta di euro 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento,00)

offerta minima euro 185.625,00 (centottantacinquemilaseicentoventicinque,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. Alessandro Bonomo) nella relazione di stima in atti attesta la conformità dell'intestatario catastale dei terreni e quello risultante dalle visure ipotecarie, nonché la regolare identificazione dei terreni sulla mappa.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Bonomo) nella relazione di stima in atti riferisce che sui terreni non insistono fabbricati.

Destinazione Urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescantina in data 4 aprile 2025 risulta che i beni censiti al Fg.22 Mappali n° 674, 681, 689, 697, 699, 702, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722 ricadono nel P.I.: Tav. P 03 g /Disciplina del suolo - zone significative nel Tessuto agricolo periurbano (A1) disciplinato dagli artt. 35-38 delle NTO. I beni censiti al Fg.22 Mappali n° 672, 675 nel P.I.: Tav. P 03 g /Disciplina del suolo - zone significative ricadono nel Tessuto agricolo periurbano (A1) disciplinato dagli artt. 35-38 delle NTO. L'area è ricompresa nel perimetro del centro abitato. Il bene censito come Fg.22 Mappale n° 690 nel P.I.: Tav. P 03 g /Disciplina del suolo - zone significati ricade nel Tessuto agricolo periurbano (A1) disciplinato dagli artt. 35-38 delle NTO. L'area è parzialmente ricompresa nel perimetro del centro abitato. Il bene censito al Fg.22 Mappale n° 686 nel P.I.: Tav. P 03 g /Disciplina del suolo - zone significative, ricade nel Tessuto completamento edilizio sparso (Bs/23) disciplinato dagli artt. 19-23 delle NTO.

***

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 (mm.nn. 152 e 447 che hanno originato gli attuali oggetto di vendita) sono pervenuti giusto atto di compravendita del notaio Cavarzere Giorgio rep. 99356 in data 02.09.1997 trascritto in data 12.09.1997 ai nn. 27177 R.G. e 19543 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - atto notaio Cavarzere Giorgio rep. 99356 del 02.09.1997 trascritto il 12.09.1997 R.G. 27178 e R.P. 19544 - servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di ml 4,00 lungo il lato Ovest dei mappali 152 e 447 a favore dei mappali 444 e 448 per accedere e recedere in Via dei Pigni.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Costituzione di vincolo di destinazione di uso in via solidale ed indivisibile per sé eredi ed aventi causa e a favore del comune di Pescantina (VR) per la costruzione di una tettoia ad uso agricolo - atto notaio Zago Floriana rep. 17560 del 18.01.1999 trascritto a Verona il 03.02.1999 a nn. R.G. 3383 R.P. 2425.

Costituzione di vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. Veneto del 05.03.1985 n. 24 - atto notaio Paolucci Luca del 11.07.2006 rep. 14354/10019 - trascritto a Verona il 20.07.2006 R.G. 36531 - R.P. 21456 a favore del comune di Pescantina per i mappali di cui al N.C.T. al Foglio 22 particella 544 - 551 e 552 per il rilascio da parte del comune di Pescantina di una concessione edilizia di cui alla pratica n. 43/2005 presentata in data 26.05.2005 per la costruzione di una abitazione agricola in via Pigno.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R. Veneto del 05.03.1985 n. 24 - atto notaio Paolucci Luca del 11.07.2006 rep. 14354/10019 - trascritto a Verona il 20.07.2006 R.G. 36532 - R.P. 21457 a favore del comune di Pescantina per i mappali di cui al N.C.T. al Foglio 22 particella 544 - 551 e 552 per il rilascio da parte del comune di Pescantina di una concessione edilizia di cui alla pratica n. 43/2005 presentata in data 26.05.2005 per la costruzione di una abitazione agricola in via Pigno.

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 atti risultava che dalle verifiche documentali espletate presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia Veneta per i pagamenti (AVEPA), si è accertato che i terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati da due contratti di affitto agrario, entrambi stipulati con un'azienda agricola. Contratto di Affitto n. 1: mappali catastali nn. 674, 675, 681, 686, 689, 697, 699, 702, 716, 718, 720 e 722 del Foglio 22 del Comune di Pescantina. Superficie Catastale Complessiva: mq 23.310. Data di Inizio: 17/12/2021. Durata: Quindici (15) anni. Scadenza: 16/12/2036. Canone Totale Pattuito: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) per l'intera durata contrattuale corrisposto anticipatamente; viene precisato che l'importo comprende la somma dovuta alla Cantina Valdadige e che la stessa verrà versata dal proprietario. Contratto di Affitto n. 2: mappali catastali nn. 672, 690, 715, 717, 719 e 721 del Foglio 22 del Comune di Pescantina. Superficie Catastale Complessiva: mq 1.350. Data di Inizio: 17/12/2021. Durata: Quindici (15) anni. scadenza: 16/12/2036.Canone Totale Pattuito: Euro 100,00 (cento/00) per l'intera durata contrattuale corrisposto anticipatamente. Si tratta di contratti di affitto agrario, la cui disciplina è specificamente regolamentata dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 e successive modifiche. Tuttavia, entrambi i contratti non risultano - sottoscritti con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole e presentano carenze informative e di riferimenti normativi. Inoltre, in assenza di trascrizione, ai sensi dell'articolo 2923, comma 2, del Codice Civile, la loro opponibilità al creditore pignorante e agli intervenuti risulterebbe limitata a un novennio dall'inizio della locazione. Si rileva, inoltre, che i contratti di affitto prevedono il pagamento anticipato dei canoni, circostanza non risultante dalla trascrizione. Ai sensi dell'articolo 2918 del Codice Civile, i canoni corrisposti anticipatamente rispetto al pignoramento, qualora non trascritti, non hanno effetto pregiudizievole nei confronti del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione. Ai sensi dell'art. 2923, comma 3, del Codice Civile, un canone di affitto inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello derivante da precedenti locazioni è considerato vile. I canoni dei due affitti riscontrati ed evidenziati nel paragrafo precedente risultano nettamente inferiori rispetto a tale soglia e pertanto vili, con la conseguente **non opponibilità** degli stessi alla procedura esecutiva.

Tutti i contratti citati in perizia sono stati risolti.

Si precisa che, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 9 luglio 2025, alla luce della conciliazione raggiunta nel procedimento di opposizione di terzo promosso dall'azienda

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

agricola conduttrice, è stato stipulato dalla custodia un contratto di affitto in data 17 luglio 2025, registrato in data 28 luglio 2025 n. 008171 serie 3T – codice identificativo T6J25T008171000MD, la cui durata non potrà eccedere la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, con liberazione differita al termine dell'annata agraria in quel momento in corso.

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. Garzatti Roberta** con studio in Pescantina (VR) Via Verdi, 15 - Tel. 3479815664 email avv.robertagarzatti@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

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

Si precisa che dalla relazione di stima in atti risulta che:

- sui mappali 697, 699 e 718 si estende un vigneto di Pinot Grigio di 17.934 mq, messo a dimora nel 2017 e iscritto alle denominazioni DOC Delle Venezie Bianco - Pinot Grigio e IGT Provincia di Verona, Trevenezie e Veneto. Il sistema di allevamento adottato è il cordone libero, una tecnica a spalliera diffusa negli ultimi anni soprattutto in Trentino, il sesto d'impianto è 0,8 m * 2,5 m e i ceppi complessivi sono 8965. Il vigneto è dotato di un sistema di irrigazione a goccia, in buone condizioni e alimentato dal Consorzio. Come evidenziato dalla documentazione fotografica, le viti sono produttive e l'impianto è privo fallanze e in ottimo stato vegetativo. Il terreno è di natura alluvionale, con una tessitura di medio impasto e una buona presenza di scheletro, garantendo un drenaggio efficace. L'elevata permeabilità del suolo previene il ristagno idrico in caso di piogge abbondanti;

- dalle verifiche sul campo e dalle foto aeree, risulta che le particelle catastali 716, 689 e parte della 681 sono coltivate a vigneto per una superficie totale di circa 750 mq e formano un corpo unico con il vigneto principale. Tuttavia, questa superficie non è registrata nello schedario viticolo. La discrepanza tra i dati rilevati dalle foto aeree e quelli dello schedario vitivinicolo è probabilmente dovuta ad un disallineamento del reticolo catastale rispetto alla foto aerea al momento della dichiarazione di avvenuto impianto, che ha portato ad una diversa distribuzione del vigneto sui mappali. Il vigneto, che ha beneficiato di contributi, nel suo complesso è stato oggetto di rilievo e verifica sia dai tecnici della cantina che dai tecnici AVEPA durante il collaudo, pertanto si conferma essere regolare. Tuttavia, essendo il dato riscontrabile nello Schedario Viticolo quello ufficiale in riferimento alla superficie investita a vigneto, la parte eccedente di 750 mq si ritiene ricompresa quindi nella valutazione dell'intero vigneto

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,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 di registro.

Mutuo ipotecario

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL il cui portale è http://www.gobidreal.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0286882269- e-mail: assistenza@gobidgroup.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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 **(Avv. Roberta Garzatti n. 332/2024 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

vendita telematica all'indirizzo "http://www.gobidreal.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 (Transation Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- 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. 332/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT23I0888071170100000887207** 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, 26 febbraio 2026

Il professionista delegato

Avv. Roberta Garzatti

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009