

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Seconda Sezione Civile – Giudice Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA CIVILE N. 1145/2024 R.G.Custode Giudiziario Avvocato Luca Del Bello Tel.: 0458006684 mail:
lucadelbello@lumenlex.it**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 28 gennaio 2026 alle ore 14:40 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la 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 (già Lotto 2 parte dell'es.09/2020 RE)**

In **Comune di Bussolengo (VR)**, con accesso da Via Castelfidardo, **piena proprietà di porzione di villa bifamiliare al grezzo** disposta su tre livelli **con annessi portico e corti esclusive, oltre a pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR) Fg. 6:

mapp. 660 sub 2, Via Risorgimento n. 1, P. S1-1, cat. A/7 - cl. 3 - vani 9,5 sup.cat. mq. 203 - R.C. Euro 932,20

mapp. 660 sub 4, Via Risorgimento n. 1/A, P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 35 - mq. 30 - R.C. Euro 71,27

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ed in particolare sul mapp. 660 sub 5, B.C.N.C. ai subb 3-4, costituente ingresso, scivolo e spazio di manovra.

al valore d'asta di Euro 133.700,00 (centotrentatremilasettecento)**offerta minima Euro 100.275,00 (centomiladuecentosettantacinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia depositata il 1° marzo 2023 agli atti dell'esecuzione n. 09/2020 R.E. cui sono state riunite la n. 228/2020 R.E. e la n. 209/2022 R.E. e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che la planimetria catastale del sub. 2 non è conforme mentre la planimetria del sub. 4 è coerente.

Il costo per la variazione catastale di aggiornamento della planimetria è stato quantificato in Euro 500,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia depositata il 1° marzo 2023 agli atti dell'esecuzione n. 09/2020 R.E. cui sono state riunite la n. 228/2020 R.E. e la n. 209/2022 R.E. e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Bussolengo (VR) sono stati reperiti seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 1/2002 del 08.01.2002 per "Costruzione di un fabbricato residenziale su un terreno censito al Catasto di questo Comune al Foglio 6 - Mappali n. 585-589";
- Permesso di Costruire n. 152/2005 del 30.11.2005 per "il completamento dei lavori di cui alla C.E. 1/2002";
- Permesso di Costruire in variante n. 6/2007 del 16.01.2007 per "Variante al Permesso di Costruire n. 152/2005";
- Permesso di Costruire in variante n. 4/2009 del 28.01.2009 per "Finitura e completamento dei Pdc n. 152/2005 e var. Pdc 6/2007";
- Denuncia di Inizio Attività prot. 9861 del 11.03.2009;
- Certificato di Agibilità prot. 2407 del 19.01.2010 relativamente ai soli sub. 1 e 3 (Lotto 1 - non oggetto della presente vendita).

E' stato inoltre specificato che il tecnico comunale ha riferito al perito che è stato depositato un progetto "Piano Casa" per ampliamento che prevedeva l'ampliamento del piano terra del lotto 2 con realizzazione di una scala esterna di collegamento al piano primo. Era prevista inoltre la suddivisione in n. 3 unità immobiliari (due al piano terra e una al piano primo). Tale progetto non è ancora stato approvato in quanto la fascia di rispetto elettrodotto pone dei limiti di edificabilità. Contattato il tecnico progettista, questi ha riferito che probabilmente l'idea per proseguire con il progetto è quella di modificare lo stesso prevedendo n. 2 appartamenti (piano terra e primo) anziché 3.

Il perito ha poi contattato nuovamente l'ufficio tecnico comunale chiedendo informazioni inerenti allo stato del progetto Piano Casa su citato. Il tecnico comunale ha risposto che non vi è stato un proseguo dello stesso e che è stato annullato con richiesta di archiviazione prot. 0091316 del 23.03.2021.

La presentazione in Comune della SCIA per completamento opere comprensivo di asseverazione degli impiantisti, della pratica Legge 10/46, D.M. 37/2008, verifiche ed asseverazioni strutturali, fine lavori e richiesta di certificato di agibilità (esclusa la direzione dei lavori), compreso di diritti comunali (diritti e costo di costruzione dovuti in quanto il titolo precedente è scaduto), e redazione del libretto del generatore di calore registrato al catasto impianti delle Regione Veneto C.I.R.C.E. è stato quantificato in Euro 11.000,00.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti, risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli odierni comproprietari, giusta Compravendita del 19 aprile 2005 n.18744 Rep. Luigi Rossi Notaio in Bussolengo (VR), trascritta a Verona in data 28 aprile 2005 ai nn. 16698/10716.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano inoltre le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

- a) Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., stipulato in data 27 giugno 2014 n. 11586 Rep. Notaio Emanuele De Micheli di Verona (VR), trascritto a Verona il 17 luglio 2014 ai nn. 22932/16173 R.P.

Per tale atto è stata dichiarata l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c. a favore di un creditore intervenuto nell'esecuzione n. 9/2020 R.E.(cui sono state riunite la n. 228/2020 R.E. e la n. 209/2022 R.E.), ma non costituitosi nel presente giudizio. Il predetto creditore aveva infatti incardinato con Domanda giudiziale di "Revoca atti soggetti a trascrizione" trascritta a Verona il 24 febbraio 2016 ai n. 5971/3637, il giudizio n. 12425/2017 R.G. conclusosi con la sentenza di inefficacia relativa n. 684 Rep. Tribunale di Verona emessa in data 24 marzo 2017 a favore del predetto creditore e annotata a margine della nota di trascrizione del predetto atto di destinazione, in data 19 maggio 2017 ai n. 20013/3599.

Per il predetto atto è stata altresì dichiarata l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c. a favore dell'attore procedente nel presente giudizio giusta Sentenza n. 2226/2018 emessa dal Tribunale di Verona il 11.10.2018.

b) Domanda giudiziale di "divisione giudiziale", giusta ordinanza divisionale emessa in data 06 dicembre 2023 dal Giudice del Tribunale di Verona, dott.ssa Paola Salmaso, trascritta a Verona il 15 luglio 2024 ai n. 29017/21903 e rettificata con provvedimento del medesimo Giudice in data 18 novembre 2024, trascritto in data 03 dicembre 2024 ai nn. 49513/36747, dall'attore che ha incardinato il presente giudizio.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 19 aprile 2005 n.18744 Rep. Luigi Rossi Notaio in Bussolengo (VR), trascritta a Verona in data 28 aprile 2005 ai nn. 16698/10716) risulta che:

- La particelle "592 (non oggetto della presente vendita) è gravata da servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso alla strada pubblica, a favore del terreno distinto con la particella 593, sempre del foglio 6."

- "La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti contenuti nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Bussolengo, in data 20 luglio 1999, n. 56194 di rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona, registrata a Verona il 30 luglio 1999 al n. 2619 Atti Privati ed ivi trascritta il 30 luglio 1999 ai nn. 27743/18117": tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

Stato di occupazione - locazioni

Sulla base di quanto risulta in atti l'immobile non è abitato in quanto al grezzo ma è utilizzato dai comproprietari come "disbrigo".

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Come evidenziato nell'ordinanza di delega alla vendita emessa il 18 giugno 2025 dal Giudice, dott.ssa Paola Salmaso, **si precisa che la quota di 35/200 di piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Bussolengo, con Fg. 6 part. 592, NON SARA' OGGETTO DI VENDITA.**

Come precisato a pagina 5 della perizia depositata in atti in data 1° marzo 2023 il predetto mappale costituisce lo stradello di accesso al sub. 5 su citato (stradello privato di accesso anche ad altre proprietà con insistente servitù di passo).

Dalla perizia depositata il 1° marzo 2023 agli atti dell'esecuzione n. 09/2020 R.E. cui sono state riunite la n. 228/2020 R.E. e la n. 209/2022 R.E. e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che:

- 1) L'abitazione è priva di impianti fatta eccezione per un impianto elettrico provvisorio collegato al lotto 1 (già venduto in sede esecutiva) per l'illuminazione interna.
- 2) Dal locale al grezzo, al piano interrato è possibile accedere all'autorimessa attraverso una porta taglia fuoco.
- 3) Esternamente all'abitazione è presente una corte esclusiva in parte inerbata e in

parte pavimentata. Il confine della corte tra il sub. 1 (non oggetto di vendita) e sub. 2 e il bene comune sub. 5 non è materializzato (da realizzare) mentre verso la strada e le altre proprietà risulta recintata con muretto in cls e sovrastante ringhiera verniciata a corsi verticali.

E' stato precisato a pagina 18 della perizia che il confine su citato è presente sia nello stato di progetto che negli elaborati catastali. Attualmente il giardino è utilizzato e mantenuto in ordine dagli occupanti del lotto 1 (venduto in sede esecutiva), l'impianto di irrigazione dovrà essere separato dal lotto 1.

Le opere edili per la realizzazione della recinzione tra il lotto 2 (Lotto unico oggetto della presente vendita) e il lotto 1, il bcnc sub. 5 (quota parte) e per l'interruzione dell'impianto di irrigazione è stato quantificato in euro Euro 2.500,00;

4) L'accesso all'autorimessa avviene da via Castelfidardo e attraverso la strada privata (mappale 592 NON oggetto di VENDITA) e attraversato il cancello carraio, la corte comune, la rampa, il portone sezionale e la corsia di manovra con comando elettrico a distanza (sub. 5) si accede al bene.

Il garage è privo di basculante.

Anche nell'autorimessa al grezzo è presente un impianto elettrico provvisorio al fine dell'illuminazione interna con allaccio al contatore del lotto 1 (Già venduto in sede esecutiva).

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

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 **Avvocato Luca Del Bello**, Piazza San Fermo n. 5, Verona, tel. 0458006684, fax 0458045189, email lucadelbello@lumenlex.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da 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

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 o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. 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** (normativa antiriciclaggio) 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.

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: sui siti internet www.asteanunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e 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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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 (**Notaio Silvia Brognara - N. 1145/2024 R.G.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 (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) 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 non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) 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 , utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Giudizio Civile n. 1145/2024 R.G. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 18 U 03268 11702 052463004520" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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, Il 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, 13 ottobre 2025

Il Notaio delegato Silvia Brognara

