



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA DIVISIONALE ENDOESECUTIVA N. 1694/2023 R.G.

Custode Giudiziario Avvocato Sara Salaorni

Tel.: 3488019982 mail: salaorni@sdbavvocati.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Gloria Formenti delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Attilio Burti a cui è subentrato il Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno **20 novembre 2025 alle ore 15.00** (*aperture buste ore 13.45*) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In **Comune di Nogara (VR)** – Via Ecce Homo n. 17, **piena proprietà** di appartamento posto al piano terra e primo, autorimessa al piano terra, negozio posto al piano terra e seminterrato e laboratorio al piano terra, così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR), Foglio 28

Particella 125, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup.cat. 172 mq, R.C. € 377,53;

Particella 125, sub 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, sup.cat. 22 mq, R.C. € 68,17;

Particella 125, sub 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 267 mq, sup.cat. 292 mq, R.C. € 2.123,57;

Particella 125, sub 4, categoria C/3, classe 4, consistenza 438 mq, sup.cat. 480 mq, R.C. € 723,87;

Alle unità immobiliari sopra indicate compete l'indivisa proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., come indicato nella perizia di stima, a cui si rimanda integralmente, con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Prezzo Base d'asta € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Offerta minima € 112.500,00 (centododicimilacinquecento/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)

Con provvedimento di data 10.09.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario dell'asta tenutasi il 08.05.2025 disponendo per i successivi esperimenti di vendita che la cauzione minima sia pari al 20% del prezzo offerto.

Conformità catastale:

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale, a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato alcune difformità. In particolare:

- (i) appartamento: è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata in planimetria catastale, pari a 2,80 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 2,90 metri.
- (ii) per l'autorimessa: nessuna difformità riscontrata.
- (i) negozio: è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata in planimetria catastale, pari a 3,20 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 3,50 metri. È stata inoltre riscontrata una differenza nella suddivisione interna degli spazi a piano terra: l'unità è suddivisa nello stato di fatto in quattro locali, non sono inoltre presenti nello stato di fatto bagno e antibagno indicati in planimetria catastale. Inoltre al piano seminterrato nello stato di fatto non è presente la tramezza di divisione con l'unità adiacente, subalterno 1 non oggetto di pignoramento, indicata in planimetria catastale.
- (ii) laboratorio: nello stato di fatto è presente una parete di suddivisione tra il locale principale e lo spazio antistante i servizi igienici. È stata riscontrata inoltre una lieve diversità nella suddivisione interna degli ambienti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Il perito ha precisato che l'elaborato planimetrico risulta "specchiato" con costi previsti per la regolarizzazione per € 3.000,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta il 26.02.2021 dall'Arch. Francesca Piantavigna e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale, risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 176/73 prot. n. 4226 del 13.09.1973** avente ad oggetto "costruzione fabbricato da adibirsi ad uso laboratorio artigianale con annessa abitazione";
- **Licenza di costruzione in variante n. 161/75 prot. n. 4934 del 09.10.1975;**
- **Certificato di agibilità n. 80 RC PG 3068 anno 1984, datata 19.04.1984;**
- **Certificato di agibilità n. 165 PG 3068 anno 1984, datata 19.04.1984;**
- **Concessione Edilizia in sanatoria pg. 2393 n. 400/2 del 30.11.1996** ad oggetto "costruzione garage";
- **Concessione Edilizia in sanatoria pg. 3232 n. 533 del 30.11.1996** ad oggetto "costruzione ripostigli e modifiche prospetti al fabbricato a servizio dell'attività artigianale";
- **Concessione Edilizia n. 3515/97 prot. n. 9397 del 23.03.1998** ad oggetto "divisione di un fabbricato ad uso produttivo e commerciale in Statale Via Ecce Homo"- comunicazione di inizio lavori prot. n. 1381 del 12.02.1999;

Inquadramento urbanistico

PI del Comune di Nogara: Zona ZTO D1 – Insediamenti produttivi consolidati.

Conformità urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta il 26.02.2021 dall'Arch. Francesca Piantavigna risulta che, dalla verifica del progetto depositato in Comune e considerato lo stato di fatto in cui è stato visionato l'immobile, vi sono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale. In particolare:

- (i) appartamento: è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata negli elaborati grafici edilizi, pari a 2,80 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 2,90 metri.
- (ii) Autorimessa: è stata autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria del 30/11/1996. Apparentemente a tale pratica non ha fatto seguito richiesta di agibilità. Si segnala inoltre che tale fabbricato presenta apparentemente copertura in eternit.
- (iii) Negozio: è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata negli elaborati grafici edilizi, pari a 3,20 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 3,50 metri. È stata inoltre riscontrata una differenza nella suddivisione interna degli spazi a piano terra: l'unità è suddivisa nello stato di fatto in quattro locali, non sono inoltre presenti nello stato di fatto bagno e antibagno indicati negli elaborati grafici edilizi. Inoltre al piano seminterrato nello stato di fatto non è presente la tramezza di divisione con l'unità adiacente, subalterno 1 non oggetto di pignoramento, indicata negli elaborati grafici edilizi.
- (iv) Laboratorio: nello stato di fatto è presente una parete di suddivisione tra il locale principale e lo spazio antistante i servizi igienici. È stata riscontrata inoltre una lieve diversità nella suddivisione interna degli ambienti rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici edilizi. Si segnala inoltre che tale fabbricato presenta copertura in eternit.

Il perito ha precisato che da un confronto con l'ufficio tecnico è emerso che le difformità riscontrate possono apparentemente essere sanate, salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. I costi individuati permettono la regolarizzazione con presentazione delle pratiche di sanatoria. I costi previsti per le regolarizzazioni sono stati stimati 62.000,00 € (di cui circa 50.000 Euro per bonifica eternit e circa 12.000 Euro per le regolarizzazioni), già decurtati dal prezzo di vendita.

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

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti in forza di:

- successione giusta denuncia n. 19 vol. 403 registrata a Legnano trascritta il 19/04/1984 ai n. 9446/7051. Risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 26/10/1983 ai n.

22087/16406 e accettazione tacita d'eredità nascente da atto del Notaio Salvatore Pio Agostino del 28/09/1998 rep.n.174989 trascritta in data 26/10/2020 ai nn. 36894/25858;

- atto di permuta del 28/09/1998 notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago rep. 174988 trascritto il 05/10/1998 ai n. 29156/19649;
- atto di divisione a stralcio del 28/09/1998 notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago rep. 174989 trascritto il 05/10/1998 ai nn. 29157/19650.

Si segnala che la nota di trascrizione di accettazione tacita d'eredità nascente da atto del Notaio Salvatore Pio Agostino del 28/09/1998 rep.n.174989 trascritta in data 26/10/2020 ai nn. 36894/25858 contiene un errore: la quota degli eredi è indicata nella misura di $\frac{1}{4}$ ciascuno anziché $\frac{1}{6}$.

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.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

A carico degli immobili posti in vendita risultano le seguenti formalità che **non verranno cancellate**:

- domanda giudiziale di divisione trascritta il 04.06.2013 (R.P. 13031 – R.G. 19527);
- domanda giudiziale di divisione trascritta il 20.03.2023 (R.P. 7829 – R.G. 10670): tale domanda ha incardinato il presente giudizio divisionale R.G. 1694/2023.

Si rappresenta che la sentenza resa al termine del giudizio divisionale è stata notificata da parte dell'attore ai convenuti al fine della decorrenza del termine breve di impugnazione. I convenuti non hanno impugnato la sentenza.

Stato di occupazione

Nella perizia di stima relativa all'esecuzione immobiliare nel quale si è radicato il giudizio divisionale è indicato che l'appartamento risulta abitato e utilizzato dalla comproprietaria non esecutata. Autorimessa, negozio e laboratorio risultavano, al momento dell'accesso del perito, utilizzate come deposito. Si precisa che il diritto di abitazione ex art. 540 c.c. della comproprietaria non esecutata acquisito in ragione della morte del coniuge non è opponibile in quanto "gravante" su immobile in comproprietà al momento del sorgere del diritto ed anche attualmente in comproprietà con l'esecutato. Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario **Avv. Sara Salaorni - Tel: 3488019982 - mail: salaorni@sdbavvocati.com**

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. Sara Salaorni - Tel: 3488019982 - mail: salaorni@sdbavvocati.com**

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni

- Stato dell'immobile

Come rilevato dall'Esperto stimatore, i beni si trovano in un generale scarso stato manutentivo che secondo il perito non consente un immediato utilizzo dei beni nel loro stato attuale.

- Situazione impiantistica

Nell'elaborato peritale è stato dato atto che è presente caldaia comune. Trattandosi di beni che fanno parte di un compendio immobiliare nel quale sono presenti altre unità non pignorate ed inizialmente edificato da un'unica proprietà iniziale, si suppone che parte dell'impiantistica e delle condutture interne siano comuni per l'intero compendio.

Come rappresentato dall'Esperto Stimatore, la conformità degli impianti non è stata verificato in quanto non è stata reperita documentazione al riguardo.

- Certificazione energetica

Il perito stimatore ha dato atto nel proprio elaborato che non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido, con costi per la regolarizzazione stimati in € 1.750,00.

- Servitù

Dalla perizia di stima risultano le seguenti servitù:

- atto del 28/09/1998 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 174989 raccolta n. 36468 costituzione di servitù: "viene costituita una reciproca servitù di transito e parcheggio con qualsiasi mezzo a favore e carico dei mappali n. 125 sub. 9, e 125 sub. 12, rimasto in proprietà degli assegnanti". Atto trascritto in data 05/10/1998 ai nn. 29158/19651 e 29159/19652.
- atto di costituzione di servitù di elettrodotto del 17/05/1989 e 23/05/1989 notaio Cicogna repertorio n. 190032 e n. 190229 raccolta n. 8320, trascritto il 01/06/1989 ai nn. 14579/10470 a favore di Enel con sede in Roma.

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 Verona – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.

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 email 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 diritto oggetto di vendita viene trasferito da persona fisica. Il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento.

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 www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché su portali commerciali privati.

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 – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006684 o all'indirizzo mail avvgloriaformenti@gmail.com.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è AstaLegale.net il cui portale è <http://www.spazioaste.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 – email garaimmobiliare@astalegale.net

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili 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 **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.

L'offerta irrevocabile deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione con documento di identità, 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 irrevocabile 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;**
- che l'offerta è irrevocabile;

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- cauzione per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione di data 10.09.2025, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista Delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Avv. Gloria Formenti – R.G. 1694/2023 Tribunale di Verona**);
- 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 **20% del prezzo offerto**, come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione di data 10.09.2025, dovrà essere versata mediante assegno circolare (o

vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura (**Avv. Gloria Formenti – R.G. 1694/2023 Tribunale di Verona**). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta", previa registrazione alla piattaforma. 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@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 minorenni, 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 **20% del prezzo offerto**, come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione di data 10.09.2025, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Avv. Gloria Formenti – R.G.E. 1694/2023 Tribunale di Verona**", alle seguenti coordinate: **IT14 Q051 1611 7030 0000 0004 074** indicando come causale "**Cauzione asta R.G. 1694/2023**"

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili 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 da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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 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, 24 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti