

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Fontana***PROCEDURA ESECUTIVA N. 174/2025 R.G.E.***Custode Avv. Piergiorgio Bonini, tel. 045/595159, e-mail p.bonini@studiolegalebonini.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avv. Piergiorgio Bonini delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

**il giorno 6 maggio 2026 alle ore 14.30
presso Eden Working Centro Uffici a Verona in 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 1**

In Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Via Radisi n° 22, intera piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano interrato, il tutto inserito in edificio residenziale condominiale, così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR):

- foglio 9, particella 866, sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale: 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita € 400,25, Via Radisi n. 18, piano: S1-1;
- foglio 9, particella 866, sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale: 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano foglio 9, particella 866, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di pertinenza e di sedime del fabbricato.

al prezzo base di euro 111.000,00 (centoundicimila/00)

offerta minima euro 83.250,00 (ottantatremiladuecentocinquanta/00)

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

Situazione urbanistico edilizia – Difformità riscontrate:

In base agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 56/1985 del 14/06/1985 per la variante al progetto della C.E. n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile

abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208;

- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 05/02/1985, relativo alle strutture in calcestruzzo armato e non armato dell'edificio ad uso civile abitazione sito in Via Radisi, San Martino Buon Albergo - denuncia al Genio Civile n. 2581/84 del 03/09/1984;

- PERMESSO DI ABITABILITA' n. 44/84 del 29/01/1986, C.E. 44/84 e 56/85 del 03/08/1984 e 14/06/1985, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sono state riscontrate le seguenti lievi difformità relative al bene oggetto di procedura (appartamento identificato al sub 5):

- la tramezza divisoria tra cucina e soggiorno rappresentata nello stato assentito non è presente nello stato dei luoghi;

- nel vano disimpegno le tramezze sono lievemente traslate.

L'esperto stimatore ha quantificato indicativamente in Euro 3.000,00 il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione edilizia.

Situazione catastale:

Non ci sono difformità.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 12/07/2018, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

1) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.

2) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attore, creditore intervenuto nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'intervento nell'esecuzione.

3) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione di simulazione promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto l'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata. La domanda è stata svolta, nello stesso atto di citazione, in via subordinata rispetto alla domanda di revocatoria il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.

4) ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.: trattasi dell'annotazione della sentenza n. 1151/2022 del Tribunale di Verona, pubbl. il 20.06.2022, Repert. n. 2340/2022, R.G. n. 5667/2019 che, in accoglimento della domanda (oggetto della trascrizione indicata al precedente punto 1) ha dichiarato in favore dell'attrice creditore procedente nella presente procedura, l'inefficacia dell'atto di compravendita concluso tra il debitore e l'esecutata in data 12 luglio 2018, con atto pubblico Notaio Ciro Raiola Rep. n. 35.179 e Racc. n. 13.490, trascritto al R.G. n. 29307 - R.P. n. 20084. La sentenza del Tribunale di Verona n. 1151/2022

è stata confermata con sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 725/2023, pubbl. il 28.03.2023, R.G. n. 1517/2022. Il debitore proponeva, avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, ricorso in Cassazione, rigettato con ordinanza r.g. n. 11608/2023 della Corte di cassazione, n. racc. gen. 5193/2025, pubbl. il 27.02.2025 per inammissibilità del ricorso medesimo. La predetta sentenza del Tribunale di Verona è quindi passata in giudicato.

Precisazioni

La vendita forzata avviene in virtù dell'azione giudiziale (revocatoria ordinaria) che ha condotto alla dichiarazione di inefficacia della vendita a favore dell'esecutata proprietaria in virtù della quale sono state effettuate le predette trascrizioni ed annotazioni. Pertanto le relative formalità non verranno cancellate per dare continuità alla catena dei trasferimenti a favore dell'aggiudicatario successivo proprietario.

Stato di occupazione - locazioni

L'appartamento identificato al sub 5 risulta occupato da conduttore, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 12/07/2018 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 07/08/2018 al n. 008022, serie 3T, codice identificativo T6J18T008022000FF, con durata di anni 4 partire dal 12/07/2018 con scadenza al 11/07/2022 opponibile alla procedura. Il contratto è stato oggetto di proroga con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni, fino all'11/07/2026 e quindi dopo tale data dovrà intendersi cessato.

*

LOTTO 2

In **Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Via Radisi n° 22, intera piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano interrato**, il tutto inserito in edificio residenziale condominiale, così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR):

- **foglio 9, particella 866, sub 7**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, Superficie catastale: 85 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, Rendita € 568,10, Via Radisi n. 18, piano: S1-2;
- **foglio 9, particella 866, sub 12**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale: 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano: Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Terreni foglio 9, particella 866, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art.1117 c.c., ivi compresa l'area di pertinenza e di sedime del fabbricato.

al prezzo base di euro 113.000,00 (centotredicimila/00)

offerta minima euro 84.750,00 (ottantaquattromilasettecentocinquanta/00)

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

Situazione urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 56/1985 del 14/06/1985 per la variante al progetto della C.E. n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 05/02/1985, relativo alle strutture in calcestruzzo armato e non armato dell'edificio ad uso civile abitazione sito in Via Radisi, San Martino Buon Albergo - denuncia al Genio Civile n. 2581/84 del 03/09/1984;

- PERMESSO DI ABITABILITA' n. 44/84 del 29/01/1986, C.E. 44/84 e 56/85 del 03/08/1984 e 14/06/1985, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208.

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 122/09 prot. n. 25720 del 24/12/2009 per sanatoria di opere interne in corso di esecuzione in un appartamento sito in Via Radisi n. 18 censito alla Sezione A, Foglio 1, mappale 866, sub 7;

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI del 05/02/2010 relativa alla DIA n. 122/09 presentata in data 24/12/2009 per sanatoria di opere interne in corso di esecuzione in un appartamento sito in Via Radisi n. 18 censito alla Sezione A, Foglio 1, mappale 866, sub 7.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti lievi difformità relative al bene identificato al sub 7 (appartamento):

- Il varco nella tramezza divisoria tra pranzo cucina e soggiorno rappresentata nello stato assentito non è presente nello stato dei luoghi; inoltre l'accesso al vano soggiorno avviene dal disimpegno;

- Nel vano disimpegno le tramezze sono lievemente traslate.

Per la regolarizzazione edilizia l'esperto ha indicato un presumibile costo di € 3.000,00, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

Situazione catastale:

L'esperto stimatore ha evidenziato lievi difformità relative al bene identificato al sub 7 (appartamento) che di seguito si riportano:

- Il varco nella tramezza divisoria tra pranzo cucina e soggiorno rappresentata nella planimetria catastale non è presente nello stato dei luoghi; inoltre l'accesso al vano soggiorno avviene dal disimpegno;

- Nel vano disimpegno le tramezze sono lievemente traslate.

L'esperto ha indicato il presumibile costo per l'aggiornamento catastale della planimetria nella somma complessiva di € 500,00.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 12/07/2018, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

1) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.

2) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attore, creditore intervenuto nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'intervento nell'esecuzione.

3) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione di simulazione promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto l'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata. La domanda è

stata svolta, nello stesso atto di citazione, in via subordinata rispetto alla domanda di revocatoria il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.

4) ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.: trattasi dell'annotazione della sentenza n. 1151/2022 del Tribunale di Verona, pubbl. il 20.06.2022, Repert. n. 2340/2022, R.G. n. 5667/2019 che, in accoglimento della domanda (oggetto della trascrizione indicata al precedente punto 1) ha dichiarato in favore dell'attrice creditore procedente nella presente procedura, l'inefficacia dell'atto di compravendita concluso tra il debitore e l'esecutata in data 12 luglio 2018, con atto pubblico Notaio Ciro Raiola Rep. n. 35.179 e Racc. n. 13.490, trascritto al R.G. n. 29307 - R.P. n. 20084. La sentenza del Tribunale di Verona n. 1151/2022 è stata confermata con sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 725/2023, pubbl. il 28.03.2023, R.G. n. 1517/2022. Il debitore proponeva, avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, ricorso in Cassazione, rigettato con ordinanza r.g. n. 11608/2023 della Corte di cassazione, n. racc. gen. 5193/2025, pubbl. il 27.02.2025 per inammissibilità del ricorso medesimo. La predetta sentenza del Tribunale di Verona è quindi passata in giudicato.

Precisazioni

La vendita forzata avviene in virtù dell'azione giudiziale (revocatoria ordinaria) che ha condotto alla dichiarazione di inefficacia della vendita a favore dell'esecutata proprietaria in virtù della quale sono state effettuate le predette trascrizioni ed annotazioni. Pertanto le relative formalità non verranno cancellate per dare continuità alla catena dei trasferimenti a favore dell'aggiudicatario successivo proprietario.

Stato di occupazione - locazioni

L'appartamento sub 7 risulta occupato da conduttore in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 03/07/2022 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 25/07/2022 al n. 007408, serie 3T, codice identificativo T6J22T007408000WE, opponibile alla procedura esecutiva. Il contratto ha durata di 4 anni a partire dal 04/07/2022 con scadenza al 03/07/2026 rinnovabile tacitamente dal conduttore per ulteriori 4 anni (quindi fino al 03/07/2030).

*

LOTTO 3

In Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Via Radisi n° 22, intera piena proprietà di autorimessa al piano interrato, inserita in edificio residenziale condominiale, così identificata:

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR):

- foglio 9, particella 866, sub 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Superficie catastale: 13 mq, Rendita € 38,94, Via Radisi n. 18, piano: S1.

L'unità immobiliare sopra descritta sussiste sul seguente Ente Urbano: Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), Catasto Terreni foglio 9, particella 866, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,15 are. Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art.1117 c.c., ivi compresa l'area di pertinenza e di sedime del fabbricato.

al prezzo base di euro 9.000,00 (novemila/00)

offerta minima euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 500,00 (cinquecento/00)**

Situazione urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 56/1985 del 14/06/1985 per la variante al progetto della C.E. n. 44/84 del 03/08/1984 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 05/02/1985, relativo alle strutture in calcestruzzo armato e non armato dell'edificio ad uso civile abitazione sito in Via Radisi, San Martino Buon Albergo - denuncia al Genio Civile n. 2581/84 del 03/09/1984;
- PERMESSO DI ABITABILITA' n. 44/84 del 29/01/1986, C.E. 44/84 e 56/85 del 03/08/1984 e 14/06/1985, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via Radisi, su terreno censito alla Sezione A, Foglio 1, mappali 207 e 208.

Non vi sono difformità.

Situazione catastale:

Non vi sono difformità.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 12/07/2018, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attore, creditore intervenuto nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'intervento nell'esecuzione.
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione di simulazione promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto l'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata. La domanda è stata svolta, nello stesso atto di citazione, in via subordinata rispetto alla domanda di revocatoria il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.
- 4) ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.: trattasi dell'annotazione della sentenza n. 1151/2022 del Tribunale di Verona, pubbl. il 20.06.2022, Repert. n. 2340/2022, R.G. n. 5667/2019 che, in accoglimento della domanda (oggetto della trascrizione indicata al precedente punto 1) ha dichiarato in favore dell'attrice creditore procedente nella presente procedura, l'inefficacia dell'atto di compravendita concluso tra il debitore e l'esecutata in data 12 luglio 2018, con atto pubblico Notaio Ciro Raiola Rep. n. 35.179 e Racc. n. 13.490, trascritto al R.G. n. 29307 - R.P. n. 20084. La sentenza del Tribunale di Verona n. 1151/2022 è stata confermata con sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 725/2023, pubbl. il 28.03.2023, R.G. n. 1517/2022. Il debitore proponeva, avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, ricorso in Cassazione, rigettato con ordinanza r.g. n. 11608/2023 della Corte di cassazione, n. racc.

gen. 5193/202 5, pubbl. il 27.02.2025 per inammissibilità del ricorso medesimo. La predetta sentenza del Tribunale di Verona è quindi passata in giudicato.

Precisazioni

La vendita forzata avviene in virtù dell'azione giudiziale (revocatoria ordinaria) che ha condotto alla dichiarazione di inefficacia della vendita a favore dell'esecutata proprietaria in virtù della quale sono state effettuate le predette trascrizioni ed annotazioni. Pertanto le relative formalità non verranno cancellate per dare continuità alla catena dei trasferimenti a favore dell'aggiudicatario successivo proprietario.

Stato di occupazione - locazioni

Attualmente è occupata da esecutato. Verrà liberata a cura del Custode giudiziario.

*

LOTTO 4

In Comune di Monteforte d'Alpone (VR), località Brognoligo, Via Mezzavilla n° 64, intera piena proprietà di abitazione unifamiliare ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), così identificata:

Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte d'Alpone (VR):

- foglio 5, particella 1794, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 174 mq, Superficie escluse aree scoperte 174 mq, Rendita € 261,84, Via Mezzavilla n. 64, piano T-1-2.

L'unità immobiliare sopra descritta sussiste sul seguente Ente Urbano: Comune di Monteforte d'Alpone (Vr), Catasto Terreni foglio 5, particella 1794, qualità ENTE URBANO, Superficie 00,78 are.

al prezzo base di euro 77.000,00 (settantasettemila/00)

offerta minima euro 57.750,00 (cinquantasettemilasettecentocinquanta/00)

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

Situazione urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. n. 97/0007 Registro Costruzioni edil. prot. n. 1967 del 19/02/1997 per la realizzazione di opere interne in un fabbricato di civile abitazione in Via Mezzavilla su edificio censito al foglio 5 mappale n. 1794;

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 97/00061 Registro Costruzioni edil. prot. n. 9756 del 14/08/1997 per parziale demolizione ed opere interne in un fabbricato di civile abitazione in Via Mezzavilla su edificio censito al foglio 5 mappale n. 1794;

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 98/00198 Registro Costruzioni edil. prot. n. 4023 del 15/04/1999 per variante alla C.E. n. 97/00061 relativa alla parziale demolizione ed opere interne in un fabbricato di civile abitazione in Via Mezzavilla su edificio censito al foglio 5 mappale n. 1794;

- PERMESSO DI ABITABILITA' n. 2000/31 prot. n. 11792 del 14/06/2000, Licenza di costruzione n. 69, lavori ultimati in data 01/09/1970, relativo al fabbricato ad uso civile abitazione sito in Monteforte, Via Mezzavilla, censito al foglio 5, mappale n. 1794 (lavori ultimati il 20/06/1999).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sono state riscontrate le seguenti lievi difformità relative all'unità abitativa:

1 - al piano terra sono presenti lievi difformità interne riguardanti la presenza di nicchie e scansi murari ed una diversa rappresentazione dei gradini della scala interna rispetto allo stato assentito;

2 - al piano primo è presente una diversa rappresentazione dei gradini della scala interna rispetto allo stato assentito; inoltre la finestra del disimpegno è stata parzialmente murata;

3 - al piano secondo è presente una diversa rappresentazione dei gradini della scala interna ed è stato realizzato un lucernario non presente nello stato assentito.

L'esperto stimatore ha indicato, per quanto riguarda le difformità interne e prospettiche sopra descritte che, al fine di legittimare lo stato dei luoghi, sarà necessaria la presentazione di un

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA per le modifiche esterne e successivamente di una SCIA in sanatoria per opere interne e prospettiche eseguite in difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concessionato con pagamento delle necessarie sanzioni paesaggistica ed edilizia. Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere indicativamente una somma complessiva pari a € 4.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia, pari a 1.032 €, e sanzione paesaggistica.

Situazione catastale:

Non vi sono difformità.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 12/07/2018, numero di repertorio 35179, raccolta n. 13490, notaio Ciro Raiola di Verona, trascritto a Verona il 17/07/2018 ai nn. 29307/20084.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

1) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 27972/19194 del 11/07/2019 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.

2) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29705/20899 del 07/09/2020 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 03/07/2020, numero di repertorio 5530/4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione revocatoria ordinaria promossa dall'attore, creditore intervenuto nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata ed il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'intervento nell'esecuzione.

3) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 4274/3093 del 07/02/2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/07/2019, numero di repertorio 5667/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona: trattasi della trascrizione della domanda relativa all'azione di simulazione promossa dall'attrice, creditore procedente nella presente procedura, contro l'esecutata avente ad oggetto l'atto di compravendita del 12.7.2018 (Rep. 35179/13490, Notaio Raiola Ciro) con cui i predetti beni immobili sono stati trasferiti alla stessa esecutata. La domanda è stata svolta, nello stesso atto di citazione, in via subordinata rispetto alla domanda di revocatoria il cui successivo accoglimento è posto a fondamento dell'azione esecutiva.

4) ANNOTAZIONE NN. 14148/1425 DEL 10/04/2025 alla TRASCRIZIONE CONTRO NN. 29307/20084 del 17/07/2018 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/07/2018, numero di repertorio 35179/13490, Pubblico Ufficiale Raiola Ciro, ATTO DI INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.: trattasi dell'annotazione della sentenza n. 1151/2022 del Tribunale di Verona, pubbl. il 20.06.2022, Repert. n. 2340/2022, R.G. n. 5667/2019 che, in accoglimento della domanda (oggetto della trascrizione indicata al precedente punto 1) ha dichiarato in favore dell'attrice creditore procedente nella presente procedura, l'inefficacia dell'atto di compravendita concluso tra il debitore e l'esecutata in data 12 luglio 2018, con atto pubblico Notaio Ciro Raiola Rep. n. 35.179 e Racc. n. 13.490, trascritto al R.G. n. 29307 - R.P. n. 20084. La sentenza del Tribunale di Verona n. 1151/2022 è stata confermata con sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 725/2023, pubbl. il 28.03.2023, R.G. n. 1517/2022. Il debitore proponeva, avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, ricorso in Cassazione, rigettato con ordinanza r.g. n. 11608/2023 della Corte di cassazione, n. racc. gen. 5193/2025, pubbl. il 27.02.2025 per inammissibilità del ricorso medesimo. La predetta sentenza del Tribunale di Verona è quindi passata in giudicato.

Stato di occupazione

L'immobile è libero da persone e cose e privo di utenze attive.

Precisazioni

La vendita forzata avviene in virtù dell'azione giudiziale (revocatoria ordinaria) che ha condotto alla dichiarazione di inefficacia della vendita a favore dell'esecutata proprietaria in virtù della quale sono state effettuate le predette trascrizioni ed annotazioni. Pertanto le relative formalità non verranno cancellate per dare continuità alla catena dei trasferimenti a favore dell'aggiudicatario successivo proprietario.

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. n. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

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. Piergiorgio Bonini, tel. 045/595159, e-mail p.bonini@studiolegalebonini.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.

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. E' 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. E' 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; 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. n. 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. n. 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 la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona,

Via L. Settembrini n. 8. 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 trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al 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 sul sito internet www.asteanunci.it e sul sito internet www.astalegale.net. La pubblicità dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché 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 la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/595159 o scrivendo all'indirizzo mail p.bonini@studiolegalebonini.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Astalegale.net s.p.a. il cui portale è <http://spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848-780013 - email: 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 LA SEDE DI ADIUTORES SOCIETÀ TRA AVVOCATI S.R.L. IN VERONA, VIA L. SETTEMBRINI N. 8** (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00).

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 a **"ES. 174/2025 R.E. TRIB.VR - AVV.BONINI PIERGIORGIO"**;
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato

con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.spazioaste.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@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. n. 32/2015).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ES. 174/2025 R.E. TRIB.VR - AVV.BONINI PIERGIORGIO", alle seguenti coordinate (IBAN): "IT 62 J 03268 11702 052856364320" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto o con la dicitura "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. n. 32/2015).

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

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, 17.02.2026

Il professionista delegato
Avv. Piergiorgio Bonini

