

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 213/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Valvassori Vera Tel. 3497145080**e-mail avv.veravalvassori@gmail.com***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Francesco Sarullo, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 46/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE****il giorno 16 ottobre 2025 alle ore 15.30**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO**

In Comune di **Trevenzuolo (VR)**, località di Roncolevà, Via Virgiliana n. 1, in bifamiliare degli anni '60 disposta su due piani fuori terra e con due ingressi indipendenti, **piena proprietà di appartamento** al piano primo della bifamiliare, con terrazzo e scala esterna di collegamento.

Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR), Fg.28:

- m.n. 235 sub 2 – Via Virgiliana n. 1 – p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 6,5 – sup. cat. tot. mq.167 – sup. cat. escluse aree scoperte mq 163 – R.C. Euro 245,06

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 sedime e pertinenza del fabbricato. Catasto Terreni del Comune di Trevenzuolo (VR), fg. 28 - m.n. 235 – ente urbano di ha 00.19,76

**al valore d'asta di euro 60.000,00 (sessantamila,00)**

**offerta minima euro 45.000,00 (quarantacinquemila,00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

**euro 1.000,00 (mille,00)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Corradini Luciana) nell'elaborato peritale riferisce che:

- le ditte intestatarie dei beni catastali di cui sopra corrispondono alle ditte intestatarie della visura ipotecaria;
- la planimetria del m.n.235 sub.2 è costituita da una scheda del piano primo che rappresenta l'unità immobiliare censita in data 07/06/1979;

- dalla verifica effettuata sulla scheda risultano allo stato le seguenti difformità: presenza di ripostiglio nel corridoio che accede alla zona giorno che necessita di adeguamento catastale.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Corradini Luciana), nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Trevenzuolo sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

- 04/04/1968 - LICENZA DI COSTRUZIONE relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D;
- 25/11/1968 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D e per il piano Rialzato, del fabbricato adibito ad abitazione e costruito in via Oppi;
- 29/06/1978 - PROGETTO per sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D in via Oppi di Roncolevà nel comune di Trevenzuolo VR;
- 20/10/1978 - CONCESSIONE EDILIZIA N°107/1978 per sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D in via Oppi nel comune di Trevenzuolo VR;

• 24/10/1987 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' N° 2766/87 riferito a CONCESSIONE EDILIZIA;

• N°107/1978 relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D e per il piano Primo, del fabbricato adibito ad abitazione e costruito in via Oppi;

• 11/02/22 CILAS - per "Installazione di Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore e Wallbox per ricarica di autoveicoli elettrici";

• 11/10/22 CILAS PROGETTO - per "Installazione di Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore e Wallbox per ricarica di autoveicoli elettrici";

• 02/02/23 CILAS PARERE FAVOREVOLE - per "Installazione di Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore e Wallbox per ricarica di autoveicoli elettrici" - Il procedimento verrà concluso con la presentazione di Fine Lavori o SCAGI;

• 08/01/24 FINE LAVORI CILAS - con deposito per Installazione Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore Walbox;

• 08/01/24 APE - Classe energetica "D";

• 08/01/24 Dichiarazione conformità a regola d'arte impianto pannelli Fotovoltaici

- che l'appartamento sito al piano I° del fabbricato in via Strada Oppi n.1 a Roncolevà- Trevenzuolo è reso abitabile dal 20/10/1987 come da Certificato di Abitabilità N. 2766/87;

- che confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato del 29/06/1978, con riferimento all'appartamento oggetto di esecuzione, si riscontrano le seguenti difformità: Piano primo: non si rileva la porta che collega la cucina al soggiorno; si rileva un ripostiglio all'interno del corridoio nella zona notte; di fatto la scala esterna risulta ruotata rispetto al muro perimetrale, diversamente modulata rispetto allo stato autorizzato.

Le difformità di cui al punto 1 e 2 sono modifiche di lieve entità non essenziali e quindi sanabili. Tuttavia, la nuova modulazione della scala, rispetto allo stato autorizzato, determina un aumento di volume. Tale aumento, non essendo "armonizzato con l'ingombro dell'edificio entro la sagoma dello stesso" (come previsto dalle normative tecniche del Piano degli interventi), costituisce un abuso non sanabile in zona agricola, dove non è possibile realizzare ulteriore volume. Di conseguenza, si prevede il ripristino dello stato originario tramite demolizione e ricostruzione della sola rampa di scala, che dovrà essere realizzata parallelamente al muro del fabbricato (per la rampa di scala in ferro e pietra si prevede una spesa comprensiva di: rimozione, ripristino e smaltimento con ricostruzione rampa parallela al muro del fabbricato stimata in euro 12.905 arrotondato per prudenza a euro 14.000. Per tutte le difformità non essenziali). è possibile presentare una Scia in Sanatoria previo pagamento della sanzione amministrativa.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

\*\*\*

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**

Alle attuali proprietarie il bene è pervenuto per successione testamentaria apertasi in data 9 aprile 2017 (dichiarazione di successione n.1647 vol. 9990 registrata a Mantova il 31 ottobre 2017, trascritta a Verona il 18 dicembre 2017 ai nn. 51828 RG. e 34447 RP.); all'una per i 5/6 di nuda proprietà e all'altra per i 5/6 di usufrutto, nonché a quest'ultima per 1/6 e al dante causa comune per 5/6 di proprietà giusto atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 18 luglio 1980 n. 2442 di repertorio, trascritto a Verona in data 26 luglio 1980 ai nn. 18667 RG. e 13809 RP. e successivo decesso degli usufruttuari.

L'accettazione di eredità espressa risulta trascritta a Verona il 3 ottobre 2017 ai nn. 39790 RG. E 26357 RP. prestando piena adesione e acquiescenza al testamento.

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: NO**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla documentazione in atti risulta che l'unità è occupata in forza di un contratto di locazione ultranovennale a rogito Notaio De Micheli Emanuele del 01/12/2021 Rep. 41308, trascritto a Verona in data 06/12/2021 ai nn. 54381 RG e 39052 RP per la durata di 30 anni dal 01/12/2021 e fino alla data del 30/11/2051. Il pagamento del canone mensile di Euro 450, pattuito tra le parti, non risulta trascritto. Alla luce della sentenza della Cassazione n. 25584/2024, i pagamenti dei canoni se non vengono trascritti non sono opponibili alla procedura esecutiva, mentre il contratto tutt'ora in essere, con data antecedente è opponibile.

### **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. Valvassori Vera** con studio in Verona (VR) Via Del Carrista n. 3 Tel. 3497145080 mail avv.veravalvassori@gmail.com

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

### **Liberazione dell'immobile**

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**

Dall'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di locazione (allegato all'elaborato peritale) del 5 novembre 2021 risulta che l'immobile è in classe energetica D.

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'accesso avviene dallo stradello privato in terra battuta che collega la Strada Oppi all'abitazione e ai terreni agricoli circostanti attraverso il percorso pavimentato fino alla rampa di scala esterna al piano primo. All'ingresso dello stradello sono stati predisposti due piantoni per l'installazione di un cancello, attualmente non presente. L'accesso è quindi libero, ma monitorato da una telecamera di sorveglianza posizionata sulla recinzione della proprietà adiacente;
- l'area esterna è citata nell'atto di divisione come "area comune", si tratta di Ente Urbano identificato con particella mp.235 della superficie di mq. 1976 che gira tutto intorno all'edificio; è priva di recinzione; sul lato confinante con una fabbrica dismessa, invece, è presente una recinzione metallica su un muretto in cemento;
- l'immobile è dotato di impianto di illuminazione esterna e di campanello posto vicino al portoncino di ingresso di ciascuna unità. Sono presenti pannelli fotovoltaici sulla copertura e dispositivi elettrici del tipo contatori inverter che si collegano ai pannelli per convertire la corrente autoprodotta. I contatori sono installati al piano terra sul lato esterno del fabbricato sotto la scala. Inoltre è presente una pompa con autoclave, in pozzo comune per l'approvvigionamento dell'acqua potabile;
- l'edificio si presenta in buone condizioni generali con alcune piccole manutenzioni da eseguire in particolare sui balconi, sui serramenti esterni e sullo zoccolo del fabbricato. Tutti gli impianti sono presenti sottotraccia realizzati in conformità alle normative e funzionanti. Sono presenti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile di 6,23KW disposti in due stringhe da sette moduli su falda del tetto esposta a Est-Ovest;
- l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene dal pozzo tramite pompa elettrica sommersa e autoclave. E' presente l'impianto di climatizzazione presenti all'epoca di costruzione. Con l'installazione dell'impianto fotovoltaico e della caldaia sono stati adattati e resi conformi alla situazione attuale. Si rileva a tal fine la Dichiarazione di Conformità sia per l'impianto Caldaia che per i Pannelli solari. In funzione dello spostamento della rampa di scala sarà necessario provvedere anche allo spostamento dei contatori presenti sul muro del fabbricato;
- all'occorrenza le spese ordinarie di manutenzione della bifamiliare vengono ripartite equamente tra i due proprietari.

### **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 posta o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

### **Regime fiscale**

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

### **Mutuo ipotecario**

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 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

## Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

## Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenotel@notariato.it

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

#### 1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può 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 posta o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Francesco Sarullo n. 213/2024 R.E.** )

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 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 posta o assegno 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.astepubbliche.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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 (offertavp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## **2) Contenuto dell'offerta telematica**

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

## **3) Documenti da allegare all'offerta telematica**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica**

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 213/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT54X088071170100000885013** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

**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, 3 giugno 2025

Il professionista delegato

Dott. Francesco Sarullo