

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 222/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il **giorno 20 maggio 2026 alle ore 15:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto Unico**

In **Comune di Bosco Chiesanuova (VR)**, Contrada Cenise di Sotto Valdiporro s.n.c., all'interno di una corte di antica origine, **piena proprietà di abitazione di corte terra/cielo** disposta su tre piani fuori terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesanuova (VR) Fg. 26:

mapp. 643 sub 1, Contrada Cenise DI Sotto n. SNC, P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 10 sup.cat. mq. 291 - R.C. Euro 645,57

al valore d'asta di Euro 90.000,00 (novantamila)

offerta minima Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizie del 08 giugno 2025 e del 24 giugno 2025 a firma del perito, Arch. Elisabetta Piccoli, (agli atti) risulta che:

- Vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

- La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne.

Il costo complessivo per adeguamento catastale a seguito delle regolarizzazioni di cui sopra è stato stimato in Euro 2.500,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizie del 08 giugno 2025 e del 24 giugno 2025 a firma del perito, Arch. Elisabetta Piccoli, (agli atti) risulta che:

a) L'immobile pignorato fa parte di una corte rurale di antica origine. Il corpo residenziale era già presente nella mappa Catastale d'Impianto.

Trattasi di fabbricato costituito dall'unione di due costruzioni contigue a destinazione residenziale.

b) Presso il Comune di Bosco Chiesanuova - settore Edilizia Privata sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 40 del 07.05.1994 avente ad oggetto la variazione estetica del fabbricato, realizzazione della copertura ed eliminazione di una scala esterna;
- Autorizzazione Edilizia n. 41 del 07.05.1994 avente ad oggetto la manutenzione per la sostituzione di solai interni e di copertura;
- Certificato di Abitabilità n. 41/1984 rilasciato il 09.01.1998.

In perizia è stato evidenziato che dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire ad una data certa sulla costruzione dei fabbricati oggetto di stima ma, dalla documentazione d'archivio, è stato possibile affermare che è sicuramente antecedente al 1° settembre 1967 (l'abitazione è presente nelle mappe d'impianto del Catasto anni 1800 -1900).

Nell'abitazione sono state riscontrate delle difformità sia esterne che interne rispetto al progetto assentito del 1984.

In particolare si riscontrano le seguenti difformità:

- * Il portico d'ingresso non era previsto in progetto ma era indicata una piccola tettoia a sbalzo. Difformità non sanabile, è stato considerato il ripristino come da progetto.
- * La parte retrostante la cucina del p.t. non risulta autorizzata ed è quindi abusiva. Tale manufatto è stato costruito sul mappale 243, sempre di proprietà di uno degli esecutati ma non oggetto di pignoramento e quindi di vendita.

Difformità non sanabile, in quanto la nuova costruzione va ad interferire con i rapporti areo-illuminanti della cucina poiché la portafinestra diviene porta di accesso al vano accessorio. E' stata considerata la demolizione.

- * il muro del vano scala risulta realizzato in posizione differente. E' sanabile
- * nel progetto non è indicata la presenza di alcun servizio igienico
- * il balcone è esteticamente differente al progetto. E' sanabile.
- * nel progetto C.E. n. 41 del 07.05.1994 avente ad oggetto la manutenzione straordinaria per la sostituzione di solai interni e di copertura viene rappresentato il rifacimento dei solai che originariamente erano in legno con nuovi in cemento armato. Dal sopralluogo è emerso che il solaio tra il piano terra ed il piano primo è stato realizzato in legno con uguale altezza interna, il solaio tra il primo ed il secondo piano è stato realizzato con struttura in c.a. mutando l'altezza interna del primo piano da mt 2,10 a mt 2,50.

Conseguentemente, per recuperare l'altezza dei locali al piano secondo non è stato realizzato il timpano con la struttura della copertura in c.a. ma un sottotetto mansardato con travi a vista. E' sanabile

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie sopra descritte a pagina 26 della perizia si evidenzia che:

Da quanto emerso dai colloqui tra il perito e il Tecnico dell'Ufficio Comunale di Bosco Chiesanuova le difformità interne, strutturali e prospettiche degli immobili sopra descritti realizzate rispetto al progetto assentito sono sanabili con presentazione di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva istanza Edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire) i cui costi sono stimati presumibilmente in Euro 10.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative). Per quanto riguarda il porticato d'accesso dovrà essere demolito e potrà essere realizzato come assentito in progetto.

Dovrà essere demolito il vano lavanderia con wc e c.t., sito sul retro dell'abitazione al piano terreno in quanto risulta edificato abusivamente e non è sanabile dal momento

non vengono soddisfatti i rapporti areo - illuminanti della cucina. Tale porzione è edificata sul m.n. 243 (non oggetto di vendita).

Il bagno al secondo piano non è dimensionato a norma e pertanto dovrà essere ripensata una ristrutturazione parziale del fabbricato.

Per le attività di demolizione e adeguamenti si stima un importo di Euro 75.000 circa.

Dall'integrazione di perizia del 17 novembre 2025 a firma dell'arch. Elisabetta Piccoli (agli atti), per ciò che concerne la demolizione del manufatto abusivo lavanderia, wc e centrale termica dell'immobile, risulta che: "trattasi di porzione del corridoio intercapedine che isola diversi manufatti contraddetti dal fronte interrato a nord per l'altezza di tutto il piano terra e su proprietà di terzi.

Detta operazione determina la perdita dell'unico servizio wc al piano terra e l'abbandono del generatore a legna di riscaldamento e acqua calda sanitaria (vetusto risalente agli anni 70) determinando la necessità di installare un nuovo sistema di riscaldamento. Detta necessità comporta l'acquisto e installazione di nuova apparecchiatura di riscaldamento con accumulo da posizionarsi in cucina o in cantina al piano terra. Detto aggravio può essere determinato in € 15.000,00 per nuovo generatore a biomassa legnosa nella fattispecie legna o pellets, di considerevole potenzialità a fronte della volumetria e dell'assenza di isolamento perimetrale e del tetto.

Nell'abitazione è compresa una parte esterna al perimetro del fabbricato che è stata costruita sul mappale 243, sempre di proprietà di (omissis) ma non oggetto di perizia (n.d.s. non oggetto di vendita in quanto mappale non pignorato). Questa porzione, collegata alla cucina (quindi a nord est del fabbricato), è composta da un locale passante ad uso lavanderia e sul fondo si trovano due piccoli vani, quello a sinistra in cui alloggia un water e quello a destra in cui si trova la centrale termica a legna.

Consultato l'Ufficio tecnico del Comune di Boscochiesanuova, conferma che il vano tecnico in cui è alloggiata la caldaia a legna, in quanto tale, non costituisce volume abusivo e pertanto potrebbe essere indicato nella sanatoria e mantenuto. Dal momento che il vano insiste su diverso mappale rispetto a quello staggito però andrebbe ad implicare altre problematiche per la cessione dello stesso.

Prudenzialmente nella perizia si è ritenuto più conveniente prevedere la demolizione del tutto, acquistando una nuova caldaia da posizionarsi nella cantina adiacente all'attuale vano tecnico, facendolo ricadere nella ristrutturazione del fabbricato.

Anche per quanto riguarda il servizio igienico si dovrà provvedere a realizzarne uno nuovo, (già nelle planimetrie catastali ne è stato indicato uno al piano primo che nella realtà non è stato realizzato) con dimensioni che rispettano le normative igienico sanitarie e urbanistico/edilizie vigenti nel corso della ristrutturazione dell'immobile per la quale sono stati previsti € 70.000,00.

Nota: Si precisa che la quota di € 70.000,00 è attribuita alla parte agibile e fruibile dell'abitazione mentre alla parte non utilizzata dei due piani superiori, è stato attribuito un valore inferiore rispetto al resto del fabbricato, tenendo conto dello stato attuale dei luoghi."

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto agli esecutati, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 03/09/1974 n.13276 Rep. Notaio Walter Beghini di Verona (VR), trascritto a Verona il 23/09/1974 ai nn. 15391/12838.
- Atto di Compravendita autenticato in data 29/02/2024 n. 4936 Rep. Notaio Ludovica Piro di Verona (VR), trascritto a Verona il 05/03/2024 ai nn. 8951/6695.

Stato di occupazione - locazioni

Dall'integrazione di perizia del 17 novembre 2025 a firma dell'arch. Elisabetta Piccoli (agli atti), risulta che l'immobile posto in vendita è occupato da uno degli esecutati e dal di lui figlio e ne costituisce l'abitazione principale.

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

Precisazioni

Dalla perizie del 08 giugno 2025 e del 24 giugno 2025 a firma del perito, Arch. Elisabetta Piccoli (agli atti), risulta che:

1) L'unità abitativa è composta da due fabbricati adiacenti collegati. Al piano terreno i due corpi risultano uniti creando uno spazio continuo collegato, mentre i piani primo e secondo sono divisi da il muro portante, divisorio dei due fabbricati lungo il corridoio, nel quale è presente una porta di collegamento tra i due spazi.

La parte sinistra, sia al primo che secondo livello risulta inutilizzata e priva di qualsiasi impianto, con strutture orizzontali e copertura da verificare.

2) Impianti: Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo a legna con caldaia che alimenta radiatori in ghisa.

La caldaia serve sia per produzione di riscaldamento che acqua calda.

Nel soggiorno sono presenti una stufa in maiolica ed un camino.

Gli scarichi vengono convogliati in una fossa biologica tipo Imhoff che serve la contrada, in quanto non è presente l'allacciamento fognario.

L'approvvigionamento idrico avviene da una cisterna in cui viene convogliata l'acqua piovana e pertanto non è potabile.

Non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

In merito agli impianti si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione di quanto riportato nell'integrazione di perizia del 17 novembre 2025 a firma del perito arch. Elisabetta Piccoli.

3) L'accesso al complesso avviene dalla strada comunale senza uscita alla contrada e dall'area comune ai mapp. sub 1 e sub 2 identificato come sub 3.

Alle pagine 21 e 22 della perizia del 08 giugno 2025 (agli atti), il perito evidenzia che:

"L'area esterna, censita al mappale NCEU 643 subalterno n. 3, è costituita da un'area pertinenziale (BCNC) coincidente con la porzione graffata al "terreno 643". L'area è una corte sulla quale bisogna transitare (a piedi) per accedere ai due immobili abitazione (sub 1) e fienile (sub 2 - n.d.s. "non oggetto di vendita") bene di proprietà (omissis - n.d.s. dell'esecutato) ma non oggetto di esecuzione, ed è gravata di servitù di passaggio "per destinazione del padre di famiglia" ex art. 1062 c.c. Nell'atto di compravendita del 2023, con il quale il figlio (omissis - n.d.s. esecutato) acquista il sub 2 dal padre (omissis - n.d.s. esecutato) e che viene stipulato quando il mappale sub 1 e' ancora di proprietà del padre (omissis), viene espressamente previsto che "E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni degli edifici tra cui in particolare... omissis... del sub. 3 del mn 643 (corte) b.c.n.c. ai subb. 1 e 2". Poiché nella vendita del 2024 non si fa in alcun modo riferimento alla corte sub 3, il sig. (omissis - n.d.s. esecutato) risulta rimasto proprietario della "proporzionale quota" del mappale sub 3, costituito dalla corte.

Il bene pignorato è intercluso ma chi lo acquisterà in esito alla vendita forzata potrà accedervi transitando sulla corte sub. 3 ("proporzionalmente" di comproprietà del sig. (omissis) e del padre (omissis) - n.d.s. entrambi esecutati), in quanto gravata di servitù di passaggio "per destinazione del padre di famiglia" ex art. 1062 c.c."

Agli atti risulta prodotta da parte esecutata "Attestato di Prestazione energetica" valida

fino al 09/10/2033, da dove l'immobile di cui al m.n. 643 sub 1 risulta in classe energetica "A1".

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.it.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base

dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico

dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Abilio S.P.A.** il cui portale è **www.venditegiudiziarieitalia.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 05461915197 - mail: info@abilio.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

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

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Ludovica Piro - N. 222/2024 R.G.E.**);

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

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

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

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**www.venditegiudiziarieitalia.it**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli

previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

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

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

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

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

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

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

- l'importo versato a titolo di cauzione;

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

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (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. Im. 222/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 65 M 03268 11702 052702594650" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

Ai sensi dell'art. 571, 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 relativo modulo.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 13 febbraio 2026

Il Notaio delegato Ludovica Piro