

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 231/2024 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Gloria Formenti Tel.: 0458006684 mail:
avvgloriaformenti@gmail.com**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.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 20 maggio 2026 alle ore 15:40 (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 Verona**, Quartiere Santa Lucia, Via Villafranca n. 66, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio Gemini", **piena proprietà di appartamento al piano terzo con annessa cantina e con ampia autorimessa pertinenziale** site al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 291:

mapp. 179 sub 7, Via Villafranca n. 66, z.c. 3, P. S1-3, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 117 - R.C. Euro 903,80 (già Sez. E Fg. 6 m.n. 700 sub 7)

mapp. 179 sub 9, Via Villafranca n. 66, z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 5 sup.cat. mq. 34 - mq. 28 - R.C. Euro 120,02 (già Sez. E Fg. 6 m.n. 700 sub 9)

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

al valore d'asta di Euro 193.300,00 (centonovantatremilatrecento)**offerta minima Euro 144.975,00 (centoquarantaquattromilanovecentosettantacinque)**

75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia del 27 settembre 2025 redatta dall'ingegnere Giovanni Montresor (agli atti), risulta che:

- La particella 179 sulla quale è edificato il fabbricato condominiale comprende, oltre al sedime dell'edificio, anche gli spazi scoperti al piano seminterrato (rampa e cortile autorimesse) e altri spazi comuni al piano stradale, in parte pavimentati (entrata al condominio) e in parte a giardino, con siepi e alcune modeste alberature.

- Dall'accesso catastale non è stato reperito alcune elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni.

Il perito ha inoltre segnalato che nell'atto di divisione del 1971 (atto di provenienza diparte dei beni) era riportato che restava in comune tra i condividenti la quota indivisa di comproprietà pari a 83 millesimi dell'area scoperta interna all'isolato destinata a strade interne, campo giochi e parcheggi. Non sono state tuttavia reperite notizie o documentazione successiva circa la situazione attuale di tale area.

- Vi è conformità tra l'intestazione catastale degli immobili pignorati e quella risultante dalle visure ipotecarie.

- Quanto alla conformità delle due planimetrie catastali, datate 01/07/1971, allo stato di fatto degli immobili, vi è una sostanziale conformità a meno di due modeste difformità nella planimetria dell'appartamento che sono state reputate ininfluenti dal perito, non andando a incidere sui dati di classamento e sulla rendita catastale:

* è stata eliminata la porta tra l'ingresso e il soggiorno;

* la camera singola in planimetria risulta priva di finestra, ma trattasi evidentemente di un mero errore grafico.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 27 settembre 2025 redatta dall'ingegnere Giovanni Montresor (agli atti), risulta che: il condominio "Gemini" è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia rilasciata il 7 agosto 1970, n. 17208 P.G. n. 430 SK LL. PP.

Dall'accesso agli atti eseguito dal perito non è stato reperito alcun progetto di variante, né alcun progetto riguardante le singole unità oggetto di pignoramento. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 1° giugno 1971, come certificato da comunicazione del sindaco di Verona del 4 agosto 1971 n. P.G. 28477.

Come precedentemente riportato il lotto di terreno e il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di pignoramento erano presumibilmente ricompresi in un più ampio ambito edificabile soggetto a piano urbanistico attuativo denominato "Lottizzazione Remondino", presumibilmente realizzata per stralci, per la quale dall'accesso agli atti eseguito dal perito presso il Comune di Verona non è stata fornita alcuna documentazione.

La sola documentazione reperita è quindi la Licenza Edilizia rilasciata il 7 agosto 1970 e il Certificato di Abitabilità datato 4 agosto 1971 (nel quale si dichiarava il fabbricato igienicamente abitabile dall'1 giugno 1971 e si citava la Licenza d'uso della prefettura del 27/07/1971), relativi al Condominio Gemini.

È stato inoltre acquisito un documento interno del Comune di Verona, datato 13 luglio 1971 della direzione LL. PP., divisione VII - Urbanistica - Edilizia privata, che in una paginetta molto scarna riporta che funzionari dell'ufficio hanno svolto la visita al condominio a opere ultimate in data 08/07/1971, segnalando due brevi note:

- Lieve aumento di 2 misure, che risultano poi scritte nell'elaborato grafico di progetto: trattasi delle dimensioni in pianta dell'edificio indicate in mt. 18,80 e 12,45, anziché in mt.18,75 e 12,40 del progetto approvato e dell'altezza interna del piano seminterrato che viene indicato nella sezione grafica in mt. 2,58 anziché nei previsti mt. 2,50.

- Non create le piazzole di sosta.

La pagina conclude comunque con la dicitura: "nulla osta per quanto di competenza al rilascio del certificato di abitabilità", debitamente sottoscritta da un funzionario dell'ufficio.

Premesso quanto sopra il perito ha ritenuto necessario soffermarsi su alcune difformità interne dei 2 immobili rispetto al progetto edilizio approvato del condominio.

Relativamente all'appartamento è stato evidenziato che nel progetto approvato non erano riportate le piante di tutti i piani dell'edificio, ma solo quella del piano

seminterrato, del piano rialzato e del piano tipo: in quest'ultima pianta l'attuale camera da letto singola nonché una porzione del corridoio e il ripostiglio attualmente degli esecutati, erano invece parte integrante dell'appartamento adiacente.

Ulteriore modesta modifica interna riguarda la modifica parziale della parete che separa il corridoio d'entrata da quello della zona notte.

Ulteriore diversità dello stato attuale rispetto al progetto riguarda l'**autorimessa**, che nel progetto risultava più limitata in profondità mentre in realtà è andata a ricomprendere porzioni di seminterrato in progetto destinate a cantine di altre proprietà.

A parere del perito trattasi di modifiche eseguite in corso di costruzione del condominio, tant'è che le planimetrie catastali sono entrambe datate 01/07/1971, presentate al N.C.E.U. in data 22/07/1971, redatte tra l'altro dal medesimo professionista che era anche progettista e direttore dei lavori del Condominio Gemini in data anteriore alla visita di controllo dell'ufficio tecnico comunale precedentemente citata.

Gli esecutati risultano residenti nell'alloggio in questione dal 13/07/1971 senza soluzione di continuità, risultando pertanto poco credibile che l'eventuale ampliamento interno dell'unità sia stato realizzato successivamente.

Premesso quanto sopra, sentito anche il parere di alcuni funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona sulle modalità di regolarizzazione delle difformità sopra elencate, trattandosi di una casistica particolare, tenuto conto delle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 (cosiddetta "Salva Casa") nonché degli orientamenti applicativi del Comune di Verona illustrati in numerosi convegni successivi all'entrata in vigore della legge sopracitata, il perito ha ritenuto di poter esporre quanto segue.

La sostanziale corrispondenza tra la situazione di fatto e le planimetrie catastali consente di comprovare lo stato legittimo dei 2 immobili in questione, nulla ostando a parere del perito (ma anche secondo i funzionari del Comune di Verona interpellati) alla vendita all'asta dei due cespiti.

Le difformità tra stato di fatto e progetto approvato precedentemente indicate riguardano esclusivamente modifiche interne e distributive della palazzina condominiale che in sostanza non comportano cambio d'uso rispetto alla destinazione residenziale prevista, né modifiche della sagoma e delle caratteristiche planivolumetriche e della tipologia della palazzina condominiale, rientrando nella casistica di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato.

Appare pertanto applicabile l'art. 34Ter del Testo Unico dell'Edilizia, introdotto con la Legge 105/2024, denominato "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo", che prevede che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (legge "Bucalossi") possano essere regolarizzati mediante presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e il pagamento di un'oblazione.

Va anche evidenziato che la nuova formulazione del Testo Unico (art. 36 bis) ha superato il concetto di doppia conformità per il rilascio di sanatorie, introducendo la cosiddetta "conformità asimmetrica" (o asincrona), prevedendo, con riferimento al caso in questione, che possa essere presentata la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, fattispecie che per gli immobili oggetto di pignoramento paiono essere rispettate.

In ultimo è stato evidenziato che il nuovo comma 1Ter dell'art. 9bis del vigente Testo

Unico precisa che ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio (e viceversa).

Alla luce di quanto sopra esposto il perito ha ritenuto che per la presentazione della SCIA di regolarizzazione possa essere ritenuta congrua un'oblazione di Euro 1.032,00 per ciascuna delle 2 unità immobiliari, oltre ad un costo per spese tecniche comprensivo di contributi previdenziali e IVA stimabile in circa Euro 1.500,00, per un importo complessivo di Euro 3.564,00.

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

Alle pagine 9 e 10 della perizia del 27 settembre 2025 redatta dall'ingegnere Giovanni Montresor (agli atti), si evidenzia che "l'intero isolato compreso tra le attuali vie Villafranca, Cormons, Peschiera e Mantovana, contraddistinto perimetralmente da numerosi complessi edilizi prevalentemente a destinazione residenziale affacciati sulle vie sopra indicate e con una grande area scoperta al centro dell'isolato, deriva presumibilmente in origine da un piano di lottizzazione denominato "Remondino", risalente alla seconda metà degli anni '60 che prevedeva nell'area scoperta strade interne di lottizzazione, un campo giochi e diverse aree parcheggio. Precisando che il piano di lottizzazione citato non è stato reperito e che le informazioni sopra riportate sono state desunte da uno scarso disegno schematico riportato nell'unico elaborato progettuale reperito nell'accesso agli atti inerente il condominio Gemini (allegato al presente elaborato peritale), si evidenzia che attualmente la grande area scoperta citata, accessibile da via Peschiera, è di fatto un grande spazio non organizzato, in gran parte sterrato e con alcune isole a verde, con numerose alberature da alto fusto, sostanzialmente utilizzato a parcheggio in maniera piuttosto disordinata a servizio di tutti i condomini dell'isolato. Non vi è traccia del previsto campo giochi, mentre si segnala che dall'area scoperta si accede altresì a numerose autorimesse interrate dei condomini dell'isolato, compreso a quello del condominio Gemini in questione."

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte esecutata giusta atto di divisione autenticato in data 18 agosto 1971 n. 4124 Rep. Notaio Angelo Frillici e in data 31 agosto 1971 n. 4385 Rep. Notaio Angelo Frillici, trascritto a Verona in data 09 settembre 1971 ai nn. 15696/12363 (immobile censito al C.F. del Comune di Verona con Sez. E Fg. 6 m.n. 700 sub 7) e atto di permuta autenticato in data 09 aprile 1991 n. 110455 Rep. Notaio Bruno Zambon, trascritto a Verona in data 04 maggio 1991 ai nn. 12211/9273 (immobile censito al C.F. del Comune di Verona con Sez. E Fg. 6 m.n. 700 sub 9).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia del 27 settembre 2025 redatta dall'ingegnere Giovanni Montresor (agli atti), risulta che alla data del sopralluogo eseguito il 25 novembre 2024, l'appartamento risultava occupato dagli esecutati, così come la cantina e l'autorimessa, non utilizzata come parcheggio autoveicoli ma come deposito/ripostiglio di mobili e masserizie degli esecutati.

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 perizia del 27 settembre 2025 redatta dall'ingegnere Giovanni Montresor (agli atti), risulta che:

1) L'accesso pedonale è da via Villafranca mentre quello carrabile per le autorimesse avviene tramite una rampa accessibile dalla citata area scoperta interna all'isolato con accesso da via Peschiera. Vi è comunque una comunicazione pedonale tra il vano scala condominiale e il cortile delle autorimesse.

2) Impianti: Il riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di valvole di regolazione della temperatura.

L'impianto elettrico appare in normali condizioni. Non è stata fornita al perito alcuna certificazione e/o documentazione relativa agli impianti.

In cucina è infine presente uno scaldabagno a gas.

3) La grande autorimessa a pianta lunga e stretta, attualmente è utilizzata dagli esecutati come deposito ripostiglio di mobili e masserizie varie. Il perito ha evidenziato che trattandosi dell'ultima autorimessa all'estremità dello spazio di distribuzione scoperto condominiale al piano seminterrato l'accesso con autovetture non risulta particolarmente agevole.

4) Per informazioni sulle spese condominiali si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione di quanto riportato alle pagine 29-30 della perizia.

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Gloria Formenti**, Piazza San Fermo n. 5, Verona, tel. 0458006684,, email avvgloriaformenti@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. 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 dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti

devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

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

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

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

Saldo prezzo

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

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

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

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale

caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

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

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **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. 231/2024 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. 231/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 18 X 03268 11702 052677897760" (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

