



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 24/2025 R.G.

Custode Giudiziario IVG Verona

e-mail: [info@ivgverona](mailto:info@ivgverona) – Tel. 045/4851352

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Gloria Formenti delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

## AVVISA CHE

il giorno **20 novembre 2025 alle ore 14.30** (apertura buste ore 13.15) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

## BENI IMMOBILI

## LOTTO UNICO

In **Comune di Valeggio Sul Mincio (VR)** – Fraz. Salionze – Via Monte Lessini n. 1, **piena proprietà di abitazione** di tipo civile e di n. 2 **autorimesse** al piano interrato, così catastalmente identificati:

**Catasto Fabbricati del Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Foglio 3**

**Mappale 973 sub 6**, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani – sup. cat. 153 mq – totale escluse aree scoperte 142 mq – rendita € 548,74;

**Mappale 973 sub 7**, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq – sup. cat. 30 mq – rendita € 55,52;

**Mappale 973 sub 12**, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq – sup. cat. 30 mq – rendita € 57,74;

insistenti sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) – Fg. 3, mappale 973 (ente urbano), superficie 887 mq. Sono compresi gli enti e servizi comuni di cui all'art. 1117 c.c.

**Prezzo Base d'asta € 320.000,00 (trecentoventimilaeuro/00)**

**Offerta minima € 243.750,00 (duecentoquarantatremilasettecentocinquantaeuro/00)**

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

**euro 2.000,00 (cinquemila/00)**

Gli immobili oggetto di vendita relazione consistono in un'abitazione unifamiliare (terra cielo) con giardino esclusivo disposta ai piani terra e primo, con vani accessori al piano interrato e n° 2 autorimesse al piano interrato, siti in Via Monti Lessini n. 1, nel centro della frazione di Salionze di Valeggio sul Mincio (VR). Il piano interrato risulta collegato e di fatto unito ad un piccolo fabbricato condominiale (composto da n. 5 unità abitative); le autorimesse sono infatti collegate da un'area di manovra ed una rampa carraia comune ad altre

unità immobiliari di proprietà di terzi. L'abitazione unifamiliare presenta corpo di fabbrica dei piani fuori terra autonomo, edificato in aderenza al fabbricato composto da n. 5 appartamenti solo al piano primo.

\*\*\*

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.

### **Conformità catastale**

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato che le intestazioni catastali sono corrette. Tuttavia le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate sono datate 01.02.2002 e quindi non aggiornate. In particolare, la planimetria dell'autorimessa identificata al mapp. 973 sub 12 è conforme allo stato di fatto, ma l'altezza indicata nella planimetria (2,70 m) è errata; l'effettiva altezza è infatti di 2,40 m come indicato nella tavola progettuale 2.4. del PdC 10848 del 26.11.2005. La planimetria dell'autorimessa mapp. 973 sub 7 presenta difformità distributive, di superficie, di altezze e destinazione. La planimetria dell'abitazione mapp. 973 sub 6 presenta difformità distributive e di altezze interne al piano interrato, nonché difformità distributiva al piano terra. Dette difformità dovranno essere regolarizzate con pratica di aggiornamento catastale Docfa, a seguito di regolarizzazione amministrativa, con costo stimato dal perito in € 1.500,00.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia di stima, risulta il reperimento presso il Comune di Valeggio sul Mincio dei seguenti **titoli autorizzativi**:

- Permesso di Costruire n. 10046 del 20.03.2004 rilasciato dal Comune di Valeggio sul Mincio per "Costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare e di un fabbricato residenziale composto da cinque appartamenti";
- Permesso di Costruire n. 340-10048 del 26.11.2005 rilasciato dal Comune di Valeggio sul Mincio per "variante pratica n. 10046/04 per costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare e di un fabbricato residenziale composto da cinque appartamenti";
- Certificato di agibilità n. 540-3284 rilasciato in data 25.02.2006;
- CILA per manutenzione straordinaria prot. n. 20101 del 24.11.2011 presentata dall'esecutata con la seguente descrizione "spostamento di alcune pareti interne";
- SCIA per manutenzione straordinaria prot. n. 17394 del 04.10.2014 presentata dall'esecutata con la seguente descrizione "1) realizzazione della linea vita sulla copertura; 2) rimozione di un cornicione della falda esposta a sud-ovest; 3) allungamento della falda di circa 65 cm dal lato ovest; 4) installazione di un impianto solare termico per la produzione di acs; 5) installazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 4,08 kW per la produzione di energia elettrica".

Il perito ha precisato che dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura sono conformi alla pratica edilizia CILA per manutenzione straordinaria prot. n. 20101 del 24.11.2011 per quanto riguarda la distribuzione interna dell'abitazione del piano terra e del piano interrato e dell'autorimessa ad essa collegata. Persiste tuttavia la difformità dell'autorimessa m.n. 973 sub 7 con finiture civili e della chiusura con parete della porta carraia. Il perito ha evidenziato inoltre la difformità delle altezze interne nel piano interrato; inoltre il bagno al piano interrato non ha sanitari, ma è adibito a sola lavanderia. Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria. Si prevede per la pratica di regolarizzazione amministrativa un presumibile costo complessivo di € 5.500,00.

### **Inquadramento urbanistico**

Nel rimandare sul punto a quanto indicato nella perizia di stima, si rappresenta che la zona su cui sorgono i beni corrispondono alla Zona "B.3. – di Completamento Edilizio"

### **Titolo di provenienza**

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.

I beni posti in vendita sono nella proprietà dell'esecutata in forza di atto di compravendita del 30.05.2011 del Notaio Paolucci (Rep. 25540 – Racc. 19191), trascritto in data 09.06.2011 (R.G. 22007 – R.P. 13364).

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta **occupato dall'esecutata e dal figlio minore**. Gli stessi hanno la residenza anagrafica presso l'immobile. Dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione e/o comodato.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario **IVG Verona - email [info@ivgverona](mailto:info@ivgverona) – Tel. 045/4851352**

### **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 **IVG Verona - email [info@ivgverona](mailto:info@ivgverona) – Tel. 045/4851352**

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

### **Precisazioni**

#### **- Stato dell'immobile**

Il perito ha rappresentato che l'immobile è in ottimo stato manutentivo e che solo nella stanza da letto al piano primo posta a nord ovest, nel vertice nord, sono presenti segni di infiltrazione d'acqua.

#### **- Situazione impiantistica**

Si rimanda integralmente all'elaborato peritale, precisando come il perito abbia rappresentato che gli impianti (idrico-sanitario, elettrico, di condizionamento, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia nella centrale termica e termoarredi) siano funzionanti, ad esclusione dell'impianto fotovoltaico.

#### **- Accessi al bene**

Il perito ha rilevato che gli accessi all'immobile sono i seguenti: quanto all'abitazione, l'accesso avviene direttamente dal giardino esclusivo dotato di un cancello pedonale che affaccia su "spazio pedonale" (m.n. 973 sub 16), comune ad altre unità, collegato alla strada pubblica Via Monti Lessini; quanto all'autorimessa l'accesso avviene direttamente dai vani accessori dell'abitazione, nonché ha accesso dall'area di manovra con rampa carraia, comune ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi, collegata alla strada pubblica Via Monti Lessini; quanto all'altra autorimessa l'accesso avviene unicamente dall'area di manovra con rampa carraia, comune ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi, collegata alla strada pubblica Via Monti Lessini.

#### **- Vincoli ed oneri giuridici opponibili**

Si segnala l'esistenza delle seguenti servitù:

- servitù di stillicidio acque piovane a favore di Enel Spa, trascritta il 28.07.1972 (R.G. 14013 – R.P. 11319);
- servitù di passo pedonale e carraio trascritta in data 27.04.1995 (R.G. 13568 – R.P. 9668);
- servitù di passo pedonale e carraio (notturna e diurna) trascritta in data 30.05.2005 (R.G. 21918- R.P. 14197)
- servitù di passo pedonale e carraio trascritta in data 06.10.2000 (R.G. 36819 – R.P. 24858)

**- Beni condominiali o pertinenze comuni**

Il perito nell'elaborato peritale ha rappresentato che dall'elaborato planimetrico di data 01.02.2006 risultano i seguenti beni comuni alle unità immobiliari oggetto di vendita:

- mapp. 973 sub 14 "rampa carraia e corsia di manovra" al piano terra ed interrato che affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Monte Lessini;
- mapp. 973 sub 16 "spazio pedonale" al piano terra che consente l'accesso pedonale ai fabbricati in quanto affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Monte Lessini;
- mapp. 973 sub 17 "spazio carrabile" al piano terra che affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Monte Lessini e consente il posteggio temporaneo. In detta area sono presenti i contatori di acqua, luce e gas.

**- Oneri condominiali**

Come rilevato dal perito, il fabbricato ove si colloca l'unità oggetto di vendita **non** risulta un condominio costituito.

\*

**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 in alternativa vaglia postale), intestato

alla procedura esecutiva (Es. imm. 24/2025 – Trib. Verona), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista Delegato in Verona – Piazza San Fermo n. 5, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

#### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il diritto oggetto di vendita viene trasferito da **persona fisica**. Il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento.

#### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

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

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché con pubblicità dell'estratto dell'annuncio tramite campagna "Social Media Marketing" a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook - Instagram) e sui portali commerciali privati ([www.casa.it](http://www.casa.it) – [www.subito.it](http://www.subito.it) – [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 il proprio Studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero **045/8006684** o all'indirizzo mail **avvgloriaformenti@gmail.com**.

## Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Aste Giudiziarie InLinea il cui portale è <http://www.astegiudiziarie.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0586/20141.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

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

Le offerte irrevocabili di acquisto (**in bollo per € 16,00**) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.**

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

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

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

##### 2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta irrevocabile deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- che l'offerta è irrevocabile;

##### 3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- cauzione per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 24/2025 – Trib. Verona**)
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 vaglia postale) non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 24/2025 – Trib. Verona**). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **b) OFFERTA TELEMATICA**

#### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica**

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riassume 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](mailto: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. imm. 24/2025 – Trib. Verona", alle seguenti coordinate: IT31 K 03440 11701 000000446200 indicando come causale "Cauzione asta R.G.E. 24/2025"

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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

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

### IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

Ai sensi dell'art. 571, 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.

### INFORMA

**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, 04 Settembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti