



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 244/2024 R.G.

Custode Giudiziario Avv. Paolo Apostoli

e-mail: [paoloapostoli@avvocatiassociati.net](mailto:paoloapostoli@avvocatiassociati.net) – Tel. 0442/25255

## 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 **09 OTTOBRE 2025 alle ore 13.30** (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 Negrar di Valpolicella (VR)** – Fraz. Arbizzano – Via del Bersagliere n. 5, **piena proprietà di abitazione** di tipo civile si tre piani fuori terra e **due autorimesse** al piano seminterrato/interrato, così catastalmente identificati:

**Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 49**

**Particella 423, sub 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani – sup. cat. 378 mq – totale escluse aree scoperte 369 mq – rendita € 1.007,09;

**Particella 423, sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq – sup. cat. 29 mq – rendita € 76,38;

**Particella 423, sub 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq – sup. cat. 47 mq – rendita € 104,38;

insistenti sul terreno identificato al Catasto Terreni del predetto Comune – Fg. 49, particella 276 (ente urbano), oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area coperta di sedime e l'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

**Prezzo Base d'asta € 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00)**

**Offerta minima € 397.500,00 (trecentonovantasettecinquecento/00)**

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

**euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

## **Conformità catastale**

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato le seguenti difformità catastali rispetto alle planimetrie catastali reperite e che non comportano comunque modifiche di sagome e/o di volume:

- sulla planimetria catastale dell'autorimessa sub 3 non è indicato il pilastro presente al centro dell'ingresso che suddivide l'ingresso all'autorimessa in due porzioni distinte; sulla planimetria viene rappresentato un ingresso "unico";
- sulla planimetria catastale dell'autorimessa sub 4 non è indicata la porta che consente l'accesso dell'area esterna del lotto;
- sulla mappa catastale non viene indicato con linea tratteggiata la collocazione sul lotto delle due autorimesse identificate con le particelle 423 sub 3 e 4.

Per la regolarizzazione delle difformità il perito ha stimato un importo di € 2.000,00.

## **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia di stima resa dall'Ing. Luigi Cipriani, risulta che il reperimento presso il Comune di Negrar di Valpolicella dei seguenti **titoli autorizzativi**:

- Licenza di Costruzione n. 143/70, del 03.09.1970 avente ad oggetto "permesso di variante la costruzione di un edificio in via Cà Parolini mapp. 156/c, fg. 31 da adibirsi a civile abitazione"; (come licenza originaria è stata trasmessa dal comune la Licenza di Costruzione 145/69, senza elaborati grafici; il titolo in variante 143/70 è riferito anche in termini di elaborati grafici al fabbricato oggetto di accertamento.
- Licenza di Costruzione n. 143/70, del 24.06.1975 avente ad oggetto "permesso di variante per la costruzione di una casa in via Arbizzano da adibirsi a civile abitazione".
- Certificato di abitabilità n. 143/70 del 26.09.1975.
- Concessione per la esecuzione di opere n. 140/79, del 10.07.1980 avente ad oggetto "costruzione di servizi ed autorimessa interrati e per modifiche interne ed esterne al fabbricato di civile abitazione"; la concessione è rilasciata agli attuali proprietari.
- Concessione per la esecuzione di opere n. 120/87, del 23.05.1988 avente ad oggetto "costruzione di una autorimessa interrata, dell'ingresso pedonale e della scala esterna di accesso al piano rialzato del fabbricato di proprietà"; la concessione è rilasciata agli attuali proprietari.

Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura, rispetto all'ultimo stato autorizzato rappresentato sulla Concessione per la esecuzione di opere n. 140/79, del 10.07.1980 per quanto attiene all'abitazione sub 1 e all'autorimessa sub 3 e alla Concessione per la esecuzione di opere n. 120/87, del 23.05.1988 per quanto attiene all'autorimessa sub 4, presentano le seguenti **difformità edilizie**:

- Per l'abitazione sub 1:
- Il locale centrale termica presenta una diversa conformazione rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- la conformazione dei locali cantina, cucina e wc al piano terra è difforme rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- la porta di accesso al bagno al piano primo/rialzato è situata in posizione diversa rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- la conformazione dei locali, zona cucina, al piano secondo risulta difforme rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980; sulla tavola

grafica allegata alla Concessione vi è inoltre una finestra nel locale “pranzo” non presente sui luoghi. Vi è un aumento di superficie/volume lato parete controterra nella zona ove sono collocati i locali accessori al piano terra, la situazione dei luoghi attuale rispecchia quanto rappresentato sulla planimetria catastale. I costi per la regolarizzazione che consiste nella possibilità di ottenere la sanatoria ovvero in alternativa, se non autorizzato, la rimessa in pristino dei luoghi sono esposti a pag. 35.

- Per l'autorimessa sub 3: sui luoghi è presente un pilastro al centro dell'ingresso che di fatto suddivide l'ingresso all'autorimessa in due parti distinte, il quale non è indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980;
- Per l'autorimessa sub 4: sui luoghi è presente una porta di accesso all'unità raggiungibile dall'area esterna del lotto (zona ingresso) detta porta non è indicata sulla tavola grafica allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 120/87, del 23.05.1988

Il perito ha precisato che il piano ove si sviluppano le camere da letto e lo studio dell'abitazione, indicato sulla planimetria catastale come “piano primo” viene rappresentato al medesimo piano del soggiorno sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980 e cioè entrambi al piano “rialzato” anche se il piano ove sono presenti le camere risulta a quota superiore del piano ove si sviluppa l'ingresso e il soggiorno, mentre il piano secondo dell'abitazione, come descritto sulla planimetria catastale, viene rappresentato al piano primo sulla tavola grafica allegata alla Concessione n. 140/79, del 10.07.1980 anche se quest'ultimo risulta a quota superiore rispetto agli altri due; questo nella nomenclatura di piano, mentre la sezione del fabbricato rappresenta i tre livelli di versi di piano.

In conclusione le unità oggetto di procedura sono di fatto conformi per distribuzione interna dei locali a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali con le lievi difformità come descritte sopra, mentre vi sono delle difformità amministrative che necessitano di essere regolarizzate. Per la regolarizzazione della situazione amministrativa può essere previsto un importo di € 35.000,00 da considerarsi come importo indicativo e da confermarsi a seguito di preventivo puntuale anche con definizione degli oneri e diritti della P.A.

#### ***Inquadramento urbanistico***

Nel rimandare sul punto a quanto indicato nella perizia di stima, si rappresenta che la zona su cui insistono i fabbricati oggetto di stima corrispondono alla “Zona C1 – Residenziale”.

\*\*\*

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

#### ***Titolo di provenienza***

*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 in comproprietà degli esecutati: uno detiene la quota di 31/100 e l'altro la quota di 69/100.

- atto di compravendita del 04.07.1974 Pubblico ufficiale Notaio dott. ANGELO MAURO Repertorio n. 43880, racc. n. 5971 trascritto a Verona in data 06.08.1974 ai numeri RG 11326 e RP 9521, con cui è stata venduta all'esecutata la quota di 69/100 e a soggetto terzo la quota di 31/100;
- atto di cessione di quota del 13.03.1980 Pubblico ufficiale Notaio dott. ANGELO MAURO Repertorio n. 46957, racc. n. 7229 trascritto a Verona in data 03.04.1980 ai numeri RG 8098 e RP 6051, con il quale il titolare della quota di 31/100 ha ceduto e venduto all'esecutato la quota di 31/100.

Si segnala che a seguito di variazioni catastali intervenute negli anni, le originarie unità oggetto degli atti di compravendita hanno subito delle variazioni catastali con creazione di unità con nuovi identificativi a seguito di costruzioni in ampliamento del fabbricato originario e frazionamento fino a giungere alla unità oggetto di procedura.

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta **occupato dagli esecutati** che ne ha la residenza anagrafica. 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 **Avv. Paolo Apostoli – e-mail: [paoloapostoli@avvocatiassociati.net](mailto:paoloapostoli@avvocatiassociati.net) – tel. 0442/25255**

### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al Custode Giudiziario **Avv. Paolo Apostoli – e-mail: [paoloapostoli@avvocatiassociati.net](mailto:paoloapostoli@avvocatiassociati.net) – tel. 0442/25255**

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**

**Nell'elaborato peritale il perito ha precisato che all'interno del fabbricato si colloca una ulteriore unità immobiliare destinata ad abitazione e non oggetto di procedura che presenta un ingresso indipendente (civico 5/A) che si sviluppa sull'area esterna del lotto ove insistono anche le unità oggetto di procedura.**

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

Come rilevato dal perito stimatore nel proprio elaborato, l'immobile è in buono stato manutentivo; nel soggiorno è stata rilevata una traccia di una infiltrazione che gli esecutati hanno riferito essere stata dovuta ad un problema derivante dalla copertura e che al momento del sopralluogo appariva pregressa. Ulteriore traccia di una infiltrazione è stata rilevata nel soffitto del piano secondo. Lo stato di conservazione delle autorimesse è stato valutato buono dall'esperto stimatore.

#### **- Situazione impiantistica**

Si rimanda integralmente all'elaborato peritale, precisando come il perito abbia rappresentato che l'abitazione identificata con la particella 423 sub 1 condivide i contatori degli impianti tecnologici con l'abitazione non oggetto di procedura identificata con la particella 423 sub 2; nel corso dell'accesso il perito ha rilevato che la caldaia di pertinenza dell'abitazione sub 2 (non oggetto di procedura) è collocata all'interno del locale centrale termica di pertinenza dell'abitazione sub 1 oggetto di procedura. L'esecutata ha riferito che i consumi registrati nelle varie bollette relative alle utenze domestiche sono relativi ad entrambe le unità abitative.

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

Il perito ha rilevato che l'accesso all'abitazione dalla pubblica via avviene per mezzo di un ingresso pedonale che affaccia sulla pubblica via e attraversato il quale per mezzo di un percorso pavimentato e di scale si raggiunge l'ingresso al piano terra dell'abitazione che si affaccia sull'area esterna di pertinenza.

L'accesso carraio alle autorimesse avviene per mezzo di accessi carrai fronte strada e successivamente attraversando aree esterne del lotto che risultano pavimentate; l'area posta subito dopo l'ingresso carraio che consente l'accesso all'autorimessa sub 4 è indicata sulla planimetria catastale di quest'ultima con la dicitura "passaggio".

#### **- Beni condominiali o pertinenze comuni**

L'Esperto Stimatore ha rappresentato nella perizia che l'elaborato planimetrico catastale non riporta B.C.N.C. (beni comuni non censibili). L'area esterna non è rappresentata graficamente sull'elaborato planimetrico e pertanto risulta indivisa; l'ente urbano (area esterna + sedime) è comunque richiamata nell'elaborato planimetrico.

Sul punto si precisa che nell'atto di compravendita rep 94769 del 07.09.2005 con il quale gli esecutati hanno venduto l'unità abitativa identificata con la particella 423 sub 2, in ordine alle "comproprietà" è stato indicato che "(...) nella vendita vengono comprese le relative quote di comproprietà condominiale delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area coperta di sedime e l'area scoperta di pertinenza condominiale del fabbricato (...)".

#### **- 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 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 in alternativa vaglia postale), intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 244/2024 – 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 **persone fisiche**. 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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](mailto: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, 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;**
- 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. 244/2024 – 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. 244/2024 – 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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. 244/2024 – Trib. Verona", alle seguenti coordinate: **IT34 Z 03440 11701 000000441600** indicando come causale "**Cauzione asta R.G.E. 244/2024**"

**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.**

#### **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, 14 Luglio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti