

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana***PROCEDURA ESECUTIVA N. 256/2023 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Malizia Paolo Tel. 045595586 e-mail: cavvpaolomalizia@gmail.com***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Roberto Tordiglione, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 18/2026) Dott. Francesco Fontana

**AVVISA CHE****il giorno 9 luglio 2026 alle ore 14.30**

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

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

In Comune di **Verona**, Via Don Domenico Mercante n. 6, in edificio condominiale denominato Condominio Omicron nel quartiere di Santa Lucia, **piena proprietà di unità residenziale** al grezzo, al piano attico attualmente interessata da una completa ristrutturazione interna, con lavori allo stato interrotti e con **cantinola** al piano scantinato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 292:  
m.n. 388 sub 31 - via Don Domenico Mercante n. 6 - p. S1-6 - cat. A/3 - cl. 4 - 6 vani - sup. cat. tot. 137 mq - sup. cat. escluse aree scoperte 137 mq - R.C. Euro 681,72

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

All'unità immobiliare m.n. 388 sub 31 compete l'uso esclusivo della terrazza ad essa circostante, che rimane di proprietà condominiale.

**al valore d'asta di euro 152.709,00 (centocinquantaduemilasettecentonove,00)**

**offerta minima euro 114.531,75 (centoquattordicimilacinquecentotrentuno,75)**

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

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

**Situazione catastale**

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Giovanni Montresor) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- l'ultima (e unica) planimetria catastale in atti al N.C.E.U., datata 07/07/1965 e presentata il 30/11/1965, è ovviamente superata dalla ristrutturazione iniziata e non conclusa, con lavori allo stato interrotti;

- sussiste conformità tra l'intestazione catastale dell'immobile pignorato e quella risultante dalle visure ipotecarie.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Giovanni Montresor ) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- sono stati reperiti i seguenti atti amministrativi:

#### **a) Edificio condominiale:**

- il condominio Omicron è stato realizzato in base alla Licenza edilizia rilasciata il 22/11/1963 – P.G. 48160 – n. 14240, con successiva Variante relativa al piano seminterrato e al piano copertura rilasciata il 02/03/1964 – P.G. 771 – n. 392 Va;

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 31 dicembre 1964 come certificato da comunicazione del Sindaco di Verona n. P.G. 56588 e n. 10355 della Direzione Sanità e Igiene del Comune di VR, in base alla Licenza d'uso della Prefettura n. 764 del 30/10/1964;

- di recente il fabbricato è stato oggetto di un consistente intervento di efficientamento energetico e di miglioramento sismico in base alla CILAS n. 0526782 del 18/11/2022 e successiva integrazione/variante con CILAS n. 0324332 del 30/06/2023, con dichiarazione di fine lavori del 28/12/2023. Nel dettaglio è stato realizzato un cappotto in EPS da 16 cm con sovrastante intonacatura su tutte le pareti opache perimetrali del fabbricato, nonché isolamento della terrazza di copertura con relativa nuova impermeabilizzazione e analogo procedimento sulla copertura dell'unità in vendita; il tutto desumibile dagli elaborati grafici di progetto. L'intervento di efficientamento energetico condominiale ha ricompreso altresì la sostituzione della caldaia centralizzata e degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con relativa batteria di accumulo, mentre l'intervento di miglioramento sismico è costituito nel confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio e in opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature, eseguite su tutte le tamponature perimetrali presenti nelle facciate.

Si precisa che l'intervento sopradescritto è stato eseguito solo parzialmente sulle parti esterne dell'unità oggetto di vendita a motivo della manutenzione straordinaria/ristrutturazione sulla parte privata in corso durante i lavori condominiali e poi interrotta e non conclusa; più precisamente **il cappotto termico è stato applicato solo sui due fronti dell'unità dell'esecutato verso il cortile interno, complanari alle sottostanti facciate condominiali; è stato inoltre isolato il tetto piano dell'attico. In sintesi, manca il cappotto termico sulle pareti perimetrali prospicienti la terrazza/lastrico solare di proprietà condominiale, in uso esclusivo all'unità oggetto di vendita (che è stata invece coibentata e dotata di nuove guaine impermeabilizzanti);**

#### **b) Unità oggetto di vendita:**

- l'unità è attualmente allo stato di rustico, con pareti perimetrali e copertura e alcuni divisori interni, con i lavori di ristrutturazione che sono stati interrotti;

- **dall'accesso agli atti eseguito non è stato reperito alcun atto amministrativo che contempa il cambio d'uso dall'originaria destinazione della volumetria da lavanderia-stenditoio e serra-fioriera (autorizzata con la variante al progetto del condominio citata al precedente punto a)) alla destinazione residenziale attuale;**

- la ricerca di documentazione è stata effettuata anche a nome dei precedenti proprietari noti dell'unità senza alcun esito. **Va evidenziato che la planimetria catastale del piano attico, già con destinazione residenziale, datata 07/07/1965 e presentata al N.C.E.U. di Verona in data 30/11/1965, risulta redatta dal progettista e direttore lavori del fabbricato condominiale.** Quanto sopra fa presumere che la trasformazione sia stata realizzata già nel corso della costruzione del condominio o nei mesi immediatamente successivi. **Tale planimetria è comunque importante in quanto atta a dimostrare lo stato legittimo dell'unità in carenza di altro atto amministrativo, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), come modificato dal D.L. 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. "Salvacasa"), convertito nella Legge 24 luglio 2024, n.105;**

- l'unico atto amministrativo che riguarda la sola unità immobiliare oggetto di vendita è una CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata), presentata in data 6 marzo 2023 per conto dell'esecutato dal professionista incaricato arch. Alessandro Ba di Verona, con inizio lavori indicato in data 20/03/2023. L'intervento è qualificato come manutenzione straordinaria, prevedendo una redistribuzione interna degli spazi preesistenti, con rifacimento di tutte le finiture interne, degli impianti e della serramentistica sia interna che esterna. Il professionista sopra indicato ha fornito al CTU anche l'elaborato grafico di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da lui predisposta ma mai trasmessa al Comune di Verona, che prevedeva alcune modifiche alle forometrie esterne dell'unità nonché la realizzazione di 3 lucernari (2 apribili e 1 fisso) in copertura, in corrispondenza del soggiorno/cucina, del bagno/lavanderia e del corridoio della zona notte. Alcune delle modifiche sopraindicate risultano in realtà in parte già realizzate;

- **alla luce di quanto precedentemente esposto, sentito anche il parere di un funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona relativamente alle modalità di regolarizzazione delle difformità sopra elencate, trattandosi di una casistica del tutto particolare**, tenuto conto delle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 (cosiddetta "Salva Casa"), si ritiene di poter esporre quanto segue:

a) **in relazione al mancato reperimento dall'accesso agli atti di documentazione** che attesti la trasformazione da lavanderia/serra/fioreria ad alloggio residenziale, trattandosi di un cambio di destinazione nell'ambito della stessa categoria da accessorio residenziale a residenza, nell'ambito di una volumetria comunque già autorizzata, si ritiene possibile una formale regolarizzazione con una SCIA in sanatoria (se necessaria) con relativa agibilità sanante, con una sanzione presumibile di € 1032. Quanto sopra ricordando che trattasi di trasformazione d'uso ante 1967, come testimoniato dalla planimetria catastale presentata nel 1965;

b) **relativamente alle difformità dalla CILA presentata nel 2023**, già realizzate nel corso dei recenti lavori ora interrotti, inerenti una diversa conformazione di alcune forometrie esterne, dovrà essere presentata pure una SCIA in sanatoria, con sanzione presumibile di 512 €, non trattandosi di variazioni essenziali;

- ovviamente, una volta completati i lavori per rendere agibile l'appartamento, **dovrà essere presentata una SCA per ottenere la nuova agibilità**, completa di tutte le necessarie certificazioni dei nuovi impianti realizzati nonché di una nuova e aggiornata planimetria catastale.

Oltre all'importo delle sanzioni sopra indicate, si ritiene debba essere previsto un importo per le spese tecniche per la direzione lavori e sicurezza delle opere di completamento, unitamente agli adempimenti tecnici sopra indicati, che si ritiene di quantificare complessivamente in almeno 8.000€. L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

\*\*\*

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

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

#### **Titolo di provenienza**

I beni sono pervenuti con atto di compravendita del 29/09/2022, n. di Repertorio 279650, n. 22926 Raccolta, del Notaio Paola Mazza di Verona, registrato a Verona il 18/10/2022 al n. 35986 S/1T e trascritto a Verona in data 18/10/2022 al n. 44223 R.G. e al n. 32044 R.P.

**Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna**

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

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

Alla data dei sopralluoghi eseguiti, l'ultimo dei quali in data 7 agosto 2025, l'immobile principale non era occupato, né poteva esserlo in quanto inabitabile, in forza dei lavori di completa ristrutturazione interna ed esterna iniziati nel 2023 ed attualmente interrotti. La cantina di pertinenza, all'epoca del primo sopralluogo eseguito, risultava invece occupata da materiale vario di proprietà dell'esecutato.

### **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.** con studio in Verona Via Leone Pancaldo, 68 Tel. 045595586 mail cavvpaolomalizia@gmail.com

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

### **Precisazioni**

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- il fabbricato condominiale è costituito da 31 unità residenziali distribuite 5 per ciascuno dei 6 piani fuori terra più l'unità al piano attico oggetto del presente elaborato peritale, e da 27 autorimesse, oltre a cantine e ad alcuni locali ad uso centrale termica, locale contatori e sala macchine ascensore;
- l'unità immobiliare in vendita è costituita da un volume a destinazione residenziale posto al 6° piano (piano attico, settimo piano fuori terra) del condominio, che prospetta pressoché interamente su un'ampia e articolata terrazza di proprietà condominiale, **in uso esclusivo dell'esecutato** (circostanza verbalmente confermata anche dall'Amministratore Condominiale, senza che sia stata peraltro reperita e fornita alcuna specifica delibera dell'Assemblea condominiale in merito);
- non è stato attribuito alcun valore alla grande terrazza che copre l'intero condominio pur se in uso esclusivo all'unità dell'esecutato, in quanto di proprietà condominiale; si è tenuto conto della presenza di tale terrazza nella determinazione del valore unitario a mq dell'unità;
- al momento del sopralluogo, eseguito in data 22 novembre 2023, l'unità appariva ad uno stato "grezzo", con le sole murature perimetrali ed alcuni lacerti di tramezzature interne, privo di ogni finitura interna, di impianti e di serramenti. Il tutto in forza di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), finalizzata ad una redistribuzione interna degli spazi preesistenti con rifacimento di tutte le finiture interne, impianti e serramentistica sia interna che esterna, presentata in data 6 marzo 2023 per conto dell'esecutato, con inizio lavori indicato in data 20/03/2023. L'intervento veniva qualificato come manutenzione straordinaria. Non potendo, dato lo stato dei luoghi, descrivere compiutamente gli elementi di finitura, si riportano alcune informazioni desumibili dall'elaborato grafico della CILA indicando com'è prevista la conformazione finale dell'alloggio che, a lavori conclusi, risulterebbe composto come segue: Ampio spazio soggiorno - cucina di mq 52,14; Una camera matrimoniale di mq 17,22; Una seconda camera di mq 10,42; Bagno principale di mq 8,22; Wc/lavanderia di mq 6,60 senza aperture esterne; Vani accessori consistenti in ingresso (mq 3,00), disimpegno (mq 2,47), ripostiglio (mq 1,15) e corridoio zona notte (mq 5,19);
- l'unità è caratterizzata da numerose e diffuse aperture, con 4 portefinestre prospicienti sul terrazzo di proprietà condominiale, particolarmente ampio e articolato (circa 390 mq); come già esposto tale grande terrazza risulta di uso esclusivo dell'alloggio;

- l'accesso pedonale e l'accesso carrabile alle autorimesse avvengono entrambi direttamente dalla via Don Mercante. L'unità è accessibile direttamente dal vano scala condominiale tramite un modesto pianerottolo che al medesimo piano consente l'accesso al locale macchine dell'ascensore condominiale; a tale ultimo proposito si evidenzia che l'ascensore arriva fino al piano sottostante a quello dell'unità oggetto di pignoramento, con necessità di superare il dislivello con l'attico tramite le scale;

- il giudizio complessivo sulle condizioni generali esterne ed interne del condominio è certamente positivo;

- con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza, la quota millesimale pari a **22,49/1000** (ventiduevirgolaquarantanove millesimi) è comprensiva anche dei millesimi di competenza **dell'autorimessa** di proprietà dell'esecutato, ma **che non è oggetto di pignoramento**. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore l'appartamento inciderebbe per 15,2638/1000;

- quanto alla situazione debitoria dell'esecutato, dai prospetti personali della situazione dei versamenti dell'esecutato, risulta quanto segue, sempre comprendendo anche quanto dovuto per l'autorimessa non oggetto di pignoramento: esercizio 2022/2023 rate scadute non versate per € 1057,74; esercizio 2023/2024 rate scadute non versate, comprensive del debito pregresso, per € 3631,78; esercizio 2024/2025 rate scadute non versate, fatti salvi versamenti recenti non comunicati allo scrivente CTU, comprensive del debito pregresso, pari ad € 4581,84. In aggiunta risultano da pagare due importi per spese straordinarie già deliberate dal condominio, l'una di € 505,75 (che scadeva il 30/01/2024) per nuovo impianto citofonico, l'altra di € 484,80 per sistemazione e tinteggiatura muro di confine (da pagare in 3 rate con scadenza 01/09/25, 01/10/25 e 01/11/25).

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

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

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

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

### **Regime fiscale**

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

### **Mutuo ipotecario**

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

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

### **Pubblicità**

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

### **Ufficio competente**

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

## Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. il cui portale è <http://www.astetelematiche.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 058620141- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

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

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

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può 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 al 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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Roberto Tordiglione n.**

256/2023 R.E. )

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 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 in alternativa vaglia postale o assegno postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **b) OFFERTA TELEMATICA**

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

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.astetelematiche.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 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@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

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

## 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 256/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT26W0880711701000000893399** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

**N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.**

### **I N F O R M A**

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

Verona, 25 marzo 2026

Il professionista delegato

Dott. Roberto Tordiglione