

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 264/2025 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Daniela Deguidi Tel.: 0458035655 mail:
danieladeguidi@studiodavvocato.it**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giovanni Calvelli, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il **giorno 2 dicembre 2026 alle ore 14:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto Unico**

In **Comune di Verona**, Quartiere Ponte Crencano, Via Giovanni Prati n. 9:

piena proprietà di appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato;

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 108:

mapp. 149 sub 4, Via Giovanni Prati n. 9, z.c. 3, P. 1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 7 sup.cat. mq. 127 - R.C. Euro 777,27

quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà di autorimessa comune sita al piano interrato.

mapp. 149 sub 10, Via Giovanni Prati n. 9, z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 75 - mq. 75 - R.C. Euro 197,54

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresi il ripostiglio comune al piano interrato e l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 293.000,00 (duecentonovantatremila)

offerta minima Euro 219.750,00 (duecentodiciannovemilasettecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia in atti redatta il 15 maggio 2026 dall'arch. Valeria Zalin risulta che:

1) Gli elaborati catastali più recenti relativi all'appartamento sub 4, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, non sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Verona, Edilizia Privata, in quanto non sono stati aggiornati a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria

eseguiti nel 2006-2008 e riportano la suddivisione interna ante opere.

2) Nella visura catastale del sub 4 non è indicato il piano S1 della cantina, accessorio dell'appartamento al piano primo.

3) La planimetria catastale relativa all'autorimessa in comproprietà sub 10 è invece conforme allo stato di fatto ed agli atti autorizzativi reperiti.

4) Non è presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo al complesso immobiliare.

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

E' stato suggerito di procedere all'aggiornamento catastale solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria sub 4 è stata preventivata una somma complessiva di € 600,00.

I beni comuni condominiali non hanno individuazione catastale autonoma.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti redatta il 15 maggio 2026 dall'arch. Valeria Zalin risulta che presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona, l'Ufficio Patrimonio dell'AGEC e presso l'Ufficio Inventario del Patrimonio - Lavori Pubblici di Verona risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- DELIBERA DELLA COMMISSIONE AMMINISTRATRICE DELL'AGEC n. 55 del 30/11/1957 di approvazione del progetto, del preventivo e del capitolato speciale d'appalto per i lavori di muratura di un quartiere di case a riscatto a Borgo Trento;

- ATTO DI COLLAUDO del 31/10/1960 relativo ai lavori di costruzione di un quartiere con 160 alloggi a riscatto in Verona - Ponte Crenzano, primo e secondo lotto;

- CONCESSIONE IN SANATORIA del 01/06/1990 - domanda di sanatoria n. 1037/01/00 presentata in data 10/01/1986 per le opere abusive eseguite consistenti nella costruzione di una veranda di mq 4,20 ultimata entro il 01/09/1967 sull'immobile sito in Via Giovanni Prati censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4;

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 01/06/1990 relativa alla concessione in sanatoria rilasciata in data 01/06/1990 per costruzione di una veranda di mq 4,20 ultimata entro il 01/09/1967 sull'immobile sito in Via Giovanni Prati censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4;

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 0083643 P.G. n. 7805/96/01 SK del 22/08/1997 per opere edilizie quali l'apertura di una porta e realizzazione di una scala in Via Giovanni Prati 9;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. n. 214404 del 15/09/2006, pratica n. 06.03/005254 anno 2006 per ristrutturazione per modifiche interne al piano primo sull'immobile sito in Via Giovanni Prati 9 censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. n. 176597 del 30/07/2008, pratica n. 06.03/06603 anno 2008 per Variante alla DIA 5254/06 per modifiche interne al piano primo sull'immobile sito in Via Giovanni Prati 9 censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4.

In perizia non si è esclusa in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

A seguito delle ricerche di Archivio effettuate non sono stati reperiti gli elaborati

originali relativi alla costruzione del fabbricato ed il relativo Certificato di Abitabilità ma unicamente l'Atto di Collaudo.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti lievi difformità relative al compendio oggetto di procedura:

1) al piano primo sono presenti lievi difformità interne: in particolare la tramezza divisoria tra soggiorno e corridoio è rettilinea e la larghezza del locale bagno 01 è maggiore rispetto a quanto rappresentato nello stato assentito; infine l'altezza interna prevalente è pari a 2,70 mt, in quanto sono stati realizzati controsoffitti.

2) al piano primo la canna fumaria esterna prevista con la Variante del 2008 non è stata realizzata.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi tra il perito e i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Verona, per regolarizzare le difformità sopra menzionate, sarà necessario presentare una CILA o una SCIA in sanatoria con pagamento della sanzione edilizia pari a 1.000 €. Sarà da valutare se concludere l'iter della pratica di sanatoria con la presentazione di una fine lavori o della Scia per l'Agibilità, comprensiva degli allegati necessari (aggiornamento catastale, atto di collaudo già presente e certificati di rispondenza degli impianti) in quanto l'unica agibilità presente relativa all'immobile riguarda unicamente la veranda condonata.

Per la regolarizzazione edilizia è stata prevista sommariamente una somma indicativa complessiva pari a € 4.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti all'esecutato giusta compravendita del 22 settembre 2006 n. 316.147 Rep. Notaio Paolo Valvo di Conegliano trascritta a Verona in data 27 settembre 2006 ai nn. 47613/27723.

I beni pignorati sono ricompresi in un fabbricato realizzato dal Comune di Verona - AGECS in attuazione del programma di intervento pubblico per l'incentivazione dell'edilizia economica-popolare con la formula degli "alloggi a riscatto" e sono stati assegnati ai diversi proprietari con patto di futura vendita con contratti del 1959; tramite "Atto di cessione di proprietà di alloggi di tipo economico popolare" del 26/03/1985 i beni sono stati definitivamente trasferiti in proprietà ai precedenti assegnatari delle diverse unità immobiliari.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti redatta il 15 maggio 2026 dall'arch. Valeria Zalin risulta che gli immobili sono occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e ne costituiscono l'abitazione principale.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti redatta il 15 maggio 2026 dall'arch. Valeria Zalin risulta che:

1) Il fabbricato, di forma rettangolare, è ricompreso in un quartiere di edilizia economica popolare di 17 edifici e 160 alloggi a riscatto ed è stato realizzato negli anni 1957-1960 da AGECS; si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è dotato di un unico vano scale senza ascensore che collega i piani fuori terra ed il piano interrato. Sul retro del

fabbricato è presente un ascensore esterno che non ferma al piano primo.

2) Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare e dimensioni interne pari a 2,25 x 3,93 metri, ha accesso al ripostiglio comune alle 4 unità abitative, a sua volta collegato al vano scale, che è stato suddiviso in 4 porzioni, ciascuna assegnata ad un alloggio.

3) Il vano ad uso autorimessa comune è uno spazio indiviso accessibile tramite il vano scala interno che serve anche le cantine da una parte e tramite rampa carrabile esterna dall'altra.

All'interno lo spazio è stato suddiviso da linee sulla pavimentazione per delimitare 4 posti auto di piccole dimensioni, ciascuno assegnato ad un appartamento del fabbricato.

4) Impiantistica: Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti, risalenti presumibilmente ai lavori di manutenzione straordinaria degli anni 2006-2008; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (teleriscaldamento) e comune ai fabbricati adiacenti; la caldaia condominiale è gestita dal condominio attiguo "La Nave".

Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler a gas ubicato sul terrazzo dell'appartamento; i corpi scaldanti sono radiatori tubolari.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

5) L'accesso pedonale alla porzione di fabbricato che ricomprende i beni posti in vendita è collocato sul fronte sud dell'edificio, al civico 9 di Via Giovanni Prati, lungo il percorso pedonale che insiste sul mappale 147 e collega Via Prati con Via Nicolò Tommaseo e Via Alessandro Poerio e consiste in un portoncino in alluminio e vetro che conduce al vano scale che collega i piani fuori terra ed il piano interrato.

L'accesso carrabile all'autorimessa sub 10 collocata al piano interrato è localizzato sul fronte est del fabbricato ed avviene tramite un cancello metallico ed una rampa che conduce al vano garage in comproprietà tra i quattro appartamenti.

Un ulteriore accesso carrabile al fabbricato è localizzato lungo via Nicolò Tommaseo e conduce alla corte pertinenziale dove sono collocati i posti auto comuni alle diverse proprietà; è presente inoltre una porta di collegamento tra l'area esterna ed il vano scale sul fronte nord dell'edificio.

6) L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione (spese generali, spese ordinarie conduzione, teleriscaldamento) è di circa: Consuntivo 01/01/2025-31/12/2025: 7.058,84 €; Bilancio preventivo anno 2026: 5.239,53 €.

Alla data di redazione della perizia non erano state deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali insolute da parte della proprietà negli ultimi due anni sono pari a € 12.298,37.

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Daniela Deguidi**, C.so Cavour n. 32, Verona, tel. 0458035655, fax 0458009389, email danieladeguidi@studiodavvocato.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e

copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583

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

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della

procedura , **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giovanni Calvelli - N. 264/2025 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di

procuratore legale;

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

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 264/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Giovanni Calvelli, alle seguenti coordinate: "IT 53 N 03268 11702 052160607050" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente

intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 25 settembre 2026

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli