

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2024 RGE***Custode Giudiziario Avv. Lorenza Sboarina Tel. 045/8445567**mail: sboarina@maccarroneco.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Lorenza Sboarina delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 25 febbraio 2026 alle ore 11:00** presso VG – Soluzione Aste, Piazza Zara n° 7/C, Verona avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****LOTTO UNO**

In Comune di **Nogara (VR)**, Via Martiri della Libertà n°5, **piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio con magazzino** posto ai piani terra e seminterrato, facente parte del Condominio denominato "A4".

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 20,60 millesimi sugli enti e sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR), Foglio 26:

mappale 419 sub 7 – categoria C/1 – classe 6 – consistenza mq 106 – sup. cat. 111 – Rendita Catastale 1.560,22.

**al prezzo base d'asta di euro 54.000,00 (cinquantaquattromila virgola zero zero)**

**offerta minima euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento virgola zero zero)**

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

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

**Situazione catastale:** l'Esperto Stimatore Geom. Mario Luise, rileva che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

**Situazione urbanistico edilizia:**

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n° 19/68 per la costruzione di un nuovo fabbricato (condominio); la domanda è stata presentata in data 25/03/1968 e la Licenza di Costruzione è stata rilasciata in data 27/04/1968.

L'agibilità è stata rilasciata in data 19/11/1969.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 669 per la costruzione di un locale comune ad uso centrale termica ed autoclave e modifica delle finestre del vano autorimessa, domanda presentata in data 30/06/1986; la Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata in data non riportata sul provvedimento acquisito presso il Comune di Nogara. Al riguardo, si evidenzia che la tavola e la planimetria di progetto recano il timbro di protocollo del Comune di Nogara riportante la data del 27/08/1996.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°7, prot. n° 3480, per l'installazione di tende frangisole, presentata dall'esecutato in data 25/05/1995.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria n° 58/18, prot. n° 15426, per variante in corso d'opera alla Licenza di Costruzione n°19/68 del 27/04/1968, presentata in data 11/12/2018.

Dalla perizia in atti si evince che non sono state rilevate difformità urbanistico- edilizie.

**Titolo di provenienza:** la quota di 1/2 della piena proprietà: in virtù dell'atto di compravendita in data 17/10/1971 rep. n° 19696/5410 del Notaio Luigi Deluca, trascritto a Verona in data 25/10/1971 ai nn° 18300 R.G. e 14346 R.P. e successivo atto di rettifica di errore materiale in data 04/07/2024 rep. n° 23405/17296 del Notaio Vincenzo Calderini, registrato a Caserta in data 08/07/2024 al n° 21785 serie 1T, trascritto a Verona in data 08/07/2024 ai nn° 28113 R.G. e 21194 R.P.

- la quota di 1/2 della piena proprietà: in virtù dell'atto di cessione di quota in data 20/10/1982 rep. n° 54197/14470 del Notaio Luigi Soave, registrato a Legnago in data 08/11/1982 al n° 1658 Vol. 3 Mod. IIA, trascritto a Verona in data 15/11/1982 ai nn° 22243 R.G. e 17072 R.P.

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 della redazione del presente avviso, l'unità è libera e non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

### **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. Lorenza Sboarina** con studio in Verona Tel. 045/8445567 mail: sboarina@maccarroneco.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

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'Amministratore condominiale ha indicato l'importo di Euro 1.062,61 per le spese condominiali insolute relative all'annualità 2024.

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente.

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.

### **LOTTO DUE**

In Comune di **Nogara (VR)**, località **Parmalada**, Via Casotti snc, **piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile** ubicato all'incirca di fronte ai civici n°75 e 79 di Via Casotti, di superficie catastale complessiva pari a 5923 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR), Foglio 33:

- mappale n° 2181, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 00.25, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,16.
- mappale n° 2183, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 00.29, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,19.
- mappale n° 2184, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 04.57, reddito dominicale: € 5,45, reddito agrario: € 2,95.
- mappale n° 2185, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 06.20, reddito dominicale: € 7,40, reddito agrario: € 4,00.
- mappale n° 2186, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 01.14, reddito dominicale: € 1,36, reddito agrario: € 0,74.
- mappale n° 2187, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 07.59, reddito dominicale: € 9,05, reddito agrario: € 4,90.
- mappale n° 2188, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 39.19, reddito dominicale: € 46,75, reddito agrario: € 25,30.

**al prezzo base d'asta di euro 117.000,00 (centodiciassettemila virgola zero zero)**

**offerta minima euro 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta virgola zero zero)**

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

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

**Situazione urbanistico edilizia:** Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nogara in data 6 novembre 2024, emerge che l'immobile ricade:

- parte in zona "ZTO C2 - Aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali", per una superficie (stimata graficamente) di mq 4.879 circa;

- parte in zona "ZTO Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport", per una superficie (stimata graficamente) di mq 820 circa;

- parte in area a " percorsi ciclopeditoni", per una superficie (stimata graficamente) di mq 224 circa.

Al riguardo, si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica non vengono definite, in termini quantitativi le superfici ricadenti nelle tre distinte zone urbanistiche.

**Situazione catastale:** l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali:

1) con riferimento al mappale n° 2181:

- impianto meccanografico del 17/04/1987 - trattasi di dato relativo al terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56;
- frazionamento del 19/10/2000 pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1791 del foglio 33;
- frazionamento del 17/06/2003 pratica n. 179141 in atti dal 17/06/2003 (n. 9227.1/2003) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1864 del foglio 33;
- frazionamento del 01/02/2008 pratica n. VR0003958 in atti dal 01/02/2008 (n. 3958.1/2008) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 2007 del foglio 33;
- variazione d'ufficio del 07/01/2008 pratica VR0189333 in atti dal 26/05/2009 (n. 1825.1/2009) - atto di aggiornamento TF 3958/08 non conforme;
- variazione d'ufficio del 17/03/2014 pratica VR0073806 in atti dal 17/03/2014 (n. 1317.1/2014) - cancellazione riserva, istanza n. 71339 del 2014;
- frazionamento del 04/07/2016 pratica n. VR0119194 in atti dal 04/07/2016 presentato il 04/07/2016 (n. 119194.1/2016) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 2181;

2) con riferimento ai mappali n° 2183 - 2184:

- impianto meccanografico del 17/04/1987 - trattasi di dato relativo al terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56;
  - frazionamento del 19/10/2000 pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1791 del foglio 33;
  - frazionamento del 17/06/2003 pratica n. 179141 in atti dal 17/06/2003 (n. 9227.1/2003) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1865 del foglio 33;
- frazionamento del 14/04/2004 pratica n. VR0092887 in atti dal 14/04/2004 (n. 92887.1/2004) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1902 del foglio 33;
- frazionamento del 15/06/2005 pratica n. VR0138278 in atti dal 15/06/2005 (n. 138278.1/2005) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1934 del foglio 33;
  - frazionamento del 04/07/2016 pratica n. VR0119194 in atti dal 04/07/2016 presentato il 04/07/2016 (n. 119194.1/2016) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione dei mappali n° 2183 - 2184;

3) con riferimento ai mappali n° 2185 - 2186 - 2187 - 2188:

- impianto meccanografico del 17/04/1987 - trattasi di dato relativo al terreno in Nogara, foglio 33, mappale n° 56;
- frazionamento del 19/10/2000 pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1792 del foglio 33;
- frazionamento del 07/04/2003 pratica n. 91028 in atti dal 07/04/2003 (n. 4159.1/2003) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1850 del foglio 33;



- frazionamento del 15/06/2005 pratica n. VR0138278 in atti dal 15/06/2005 (n. 138278.1/2005) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione del mappale n° 1928 del foglio 33;
- frazionamento del 04/07/2016 pratica n. VR0119194 in atti dal 04/07/2016 presentato il 04/07/2016 (n. 119194.1/2016) - trattasi di atto da cui deriva la costituzione dei mappali n° 2185 - 2186 - 2187 - 2188.

**Titolo di provenienza:** successione legittima registrata a Verona il 3 gennaio 1996 al n° 23/669, trascritta a Verona il 5 marzo 1996, ai nn. 6569 RG e 5021 RP – accettazione tacita trascritta il 14 maggio 2004 ai nn. 21523 RG e 12858 RP.

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 della redazione del presente avviso il terreno è libero e utilizzato dall'esecutato a fini agricoli. Non sono presenti manufatti o costruzioni.

### **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. Lorenza Sboarina** con studio in Verona Tel. 045/8445567 mail: sboarina@maccarroneco.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 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), 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, Via Carmelitani Scalzi n°20. 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 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 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 [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) comprensivo di video. La pubblicità dell'annuncio verrà effettuata anche 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 il proprio Studio in Via carmelitani Scalzi n°20, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 34874119504, all'indirizzo mail [sboarina@maccarroneco.it](mailto:sboarina@maccarroneco.it).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444/346211 - e-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.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 lo studio della predetta professionista delegata (Studio legale Maccarrone&Co.) in Verona, Via Carmelitani Scalzi n°20, scala C, secondo piano.

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 (Avv. Lorenza Sboarina – RE.../...)
- 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 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 (o in alternativa vaglia 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.fallcoaste.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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## **2) Contenuto dell'offerta telematica**

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

## **3) Documenti da allegare all'offerta telematica**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "RGE 27/2024 TRIBUNALE DI VERONA – AVV. LORENZA SBOARINA alle seguenti coordinate: IT 64 S 05116 11703 000000004191 indicando come causale "Cauzione asta del 25 febbraio 2026".

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, 4 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Lorenza Sboarina

