

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 270/2020 R.G.E. cui è riunita la n. 1/2023 R.E. e la n. 200/2018 R.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Andrea Baldin Tel.: 0458031436 mail:  
andrea.baldin.04@gmail.com

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Mondardini, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 4 marzo 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 Concamarise (VR)**, Via Traversa Capitello nn. 28/30, **piena proprietà di compendio immobiliare** costituito da:

- **abitazione principale** su due piani fuori terra con annesso **garage** al piano terra;
- **abitazione** su due piani fuori terra con annesso **rustico** ad uso lavanderia;
- **fabbricato ad uso magazzino/stalla**;
- **parco**.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Concamarise (VR) Fg. 4:

- mapp. 25 sub 1, Via Capitello n. 1, P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 11 - R.C. Euro 624,91  
mapp. 25 sub 2, Via Capitello n. 1, P. T-1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 61 - mq. 61 - R.C. Euro 94,51  
mapp. 26 sub 1, Via Capitello P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5 sup.cat. mq. 123 - R.C. Euro 284,05  
mapp. 26 sub 2, Via Capitello P. T, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 125 - mq. 110 - R.C. Euro 68,17

Catasto Terreni del Comune di Concamarise (VR) Fg. 4:

- mapp. 25 - ente urbano, superficie mq. 320  
mapp. 26 - ente urbano, superficie mq. 2.163  
mapp. 152 - pioppeto cl. 1, superficie mq. 28, RD Euro 0,23, RA Euro 0,06  
mapp. 153 - pioppeto cl. 1, superficie mq. 52, RD Euro 0,43, RA Euro 0,11  
mapp. 154 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 767, RD Euro 8,87, RA Euro 4,56

**al valore d'asta di Euro 615.000,00 (seicentoquindicimila)**

**offerta minima Euro 461.250,00 (quattrocentosessantunomiladuecentocinquanta)**

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 5.000,00 (cinquemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia dell'arch. Luigi Bruno del 19.11.2021 (agli atti) risulta che gli immobili pignorati sono generalmente conformi ai progetti depositati in Comune e alle planimetrie catastali con qualche piccola difformità e in particolare nel garage è stata ricavata una piccola centrale termica e un ripostiglio mediante la costruzione di due tramezze in laterizio e cartongesso. Per i costi si rimanda al paragrafo successivo.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia dell'arch. Luigi Bruno del 19.11.2021 (agli atti) risulta che:

a) I fabbricati sono stati costruiti negli anni '60 e '80 mentre gli ultimi interventi risalgono agli anni 2000.

In particolare l'abitazione principale è stata ricavata dal restauro di un vecchio mulino del 1600 e la seconda abitazione risale al 1962 (entrambe ante 1° settembre 1967).

b) I lavori sono stati autorizzati mediante:

- Concessione n. 21 Prat.Edil.1896/79 del 26.06.1980 - Restauro Mulino
- Licenza di Costruzione n. 45/47 dl 12.03.1968 - Magazzino
- Concessione Edilizia n.165/86 del 18.07.1986 - Lavanderia
- Concessione Edilizia n.170/86 del 16.10.1986 - Completamento Abitazione
- DIA del 25.11.2000 n. 4015 - Recinzione
- Permesso di Costruire n.2779/03 del 23.10.2003 - Passo Carraio
- Permesso di Abitabilità n. 44/88 del 26.08.1988 - Abitazione Principale.

Gli immobili pignorati sono generalmente conformi ai progetti depositati in Comune e alle planimetrie catastali con qualche piccola difformità e in particolare: Nel garage è stata ricavata una piccola centrale termica e un ripostiglio mediante la costruzione di due tramezze in laterizio e cartongesso.

Questo abuso potrà essere sanato con una CILA in Sanatoria a carico del nuovo compratore.

I costi per tale pratica si stimano in euro 2.000,00 compreso la nuova planimetria catastale. L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalle certificazioni notarili agli atti risulta che gli immobili sono così pervenuti all'esecutata:

- Successione testamentaria apertasi in data 17.08.1987 (testamento pubblico del 15.09.1961 n. 129 Rep. Notaio Mauro, pubblicato con verbale archivio notarile Verona 11.12.1987 n. 4289 rep.), successivo consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per decesso dell'usufruttuaria in data 09.08.2013, e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 07.01.2019 ai nn. 319/77 a favore dell'esecutata;
- Atto di donazione del 14.10.1981 n. 35577 Rep. Notaio Franco Celli di Bovolone (VR), trascritto in data 29.10.1981 ai nn. 23173/17505.
- Atto di vendita del 11.05.1992 n. 154378 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 14.05.1992 ai nn. 15226/11336.
- Atto di vendita del 03.05.1996 n. 165252 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 04.05.1996 ai nn. 12728/9408.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti a carico degli immobili posti in vendita risultano:

- 1) **Costituzione di fondo patrimoniale** giusta atto del 22.07.2011 n. 17809 Rep. Notaio

Pierlighi Di Maria di Nogara (VR), **trascritto a Verona in data 28.07.2011** ai nn. 29531/18281. A margine sono stati fatti i seguenti annotamenti:

- **annotamento in data 10.04.2012 ai nn. 12475/1921 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale** del 24.02.2012 n. 4947 Rep. Tribunale di Verona;
- **annotamento in data 23.07.2014 ai nn. 23721/3467 di inefficacia relativa** del 21.10.2013 n. 9339 Rep. Tribunale di Verona.

Nel quadro D si precisa: "Inefficacia ex art. 2901 e ss. c.c. nei confronti di Banca (omissis - n.d.s.: banca non intervenuta nella presente esecuzione) dell'atto di costitutivo di fondo patrimoniale posto in essere dai signori (omissis) con atto pubblico datato 22 luglio 2011 in notaio Di Maria n. rep. 17809 racc. 5352 trascritto presso l'ufficio del territorio di Verona il 28.7.2011 ai n. 29531 RG. e 18281 RP."

**2) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione** del 19.01.2012 n. 542 Rep. Tribunale di Verona **trascritta a Verona in data 24.02.2012** ai nn. 6975/4947 a favore del creditore precedente nelle presenti esecuzioni.

Nel quadro D si precisa: "Si precisa che con l'atto di citazione che viene trascritto con la presente nota è stata chiesta la dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. di fondo patrimoniale avente ad oggetto beni di titolarità di (omissis - n.d.s. l'esecutata)."

Il creditore precedente ha ottenuto Sentenza n. 2576/2013 e n. 6484 Rep. emessa dal Tribunale di Verona in data 19.05.2013 e pubblicata in data 12.11.2013, con la quale è stata dichiarata "inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'attrice (n.d.s. banca precedente nella presente esecuzione) la costituzione del fondo patrimoniale in notaio Di Maria Pielugi di Nogara (Verona) del 27 luglio 2011 (trascritta a Verona il 28.7.2013, n. 29531 RG. e 18281 R.P) effettuata dagli odierni convenuti (omissis)." (sentenza non annotata a margine della nota di trascrizione del succitato fondo).

**3) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione** del 19.03.2012 n. 761 Rep. Tribunale di Verona **trascritta a Verona in data 10.05.2012** ai nn. 15794/11235 a favore di creditore non intervenuto nelle presenti esecuzioni

Nel quadro D si precisa: "revocarsi e dichiararsi inefficace ex art. 2901 e ss. c.c. nei confronti di Banca (n.d.s. creditore non intervenuto nella presente esecuzione) l'atto di costituzione del fondo patrimoniale ex art. 167 e ss. c.c. perfezionato in data 22/07/2011 con atto rep. 17809/5352 notaio Pierluigi di Maria trascritto il 28/07/2011 presso la Conservatoria di Verona al reg. gen. 29531 e reg. part. 18281, con il quale i signori (omissis) vi hanno conferito i beni di cui alla presente trascrizione."

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

Dalla perizia dell'arch. Luigi Bruno del 19.11.2021 (agli atti) risulta che l'abitazione principale è occupata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, mentre l'abitazione secondaria è libera.

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 dell'arch. Luigi Bruno del 19.11.2021 (agli atti) risulta che:

##### **1) Accessi:**

- all'abitazione principale si accede tramite portoncino con numero civico 30 da piazzale a lato della via Traversa Capitello od in alternativa dalla stessa strada adiacente al civico 28. Dalla suddetta abitazione si può accedere direttamente all'abitazione secondaria adiacente dal vano pluriuso mediante una porta, infine per accedere al Parco Piantumato bisogna attraversare il portico della suddetta seconda abitazione;
- Il Garage è annesso all'abitazione principale ed accessibile da un portone a due ante sito sul piazzale a lato della strada Traversa Capitello. Dal Garage si può accedere

direttamente all'abitazione principale mediante una porta.  
Nello stesso locale è installata la Centrale Termica per gli impianti riferiti sempre all'abitazione principale.

- all'abitazione secondaria si accede tramite portoncino con numero civico 28 direttamente dalla strada Traversa Capitello dove è posizionato anche un passo carraio. Dalla stessa abitazione è possibile accedere all'abitazione principale adiacente mediante una porta.

In prossimità dell'abitazione si trova un piccolo rustico con destinazione lavanderia e W.C.

- il magazzino/stalla è un fabbricato utilizzato come annesso rustico per il ricovero delle attrezzature, in parte come fienile e piccola stalla.

- il parco piantumato si estende tra la riva del canale Roggia Sanuda, le abitazioni e la strada Traversa Capitello. La superficie libera dai fabbricati è interamente piantumata con diverse essenze e con alberi anche di alto fusto.

Per la presenza di due cavalli è stato ricavato un piccolo recinto. La Superficie Complessiva Catastale è di mq. 3.330,00 sottratte le aree di sedime dei fabbricati mq. 2.819,32.

2) Per ciò che concerne le condizioni degli impianti reattivi ai vari fabbricati si rimanda a quanto riportato alle pagine 6 e 7 della perizia.

Dall'atto di compravendita del 22.06.1961 n. 9701 Rep. Notaio Angelo Mauro di Bovolone (VR), trascritto a Verona in data 05.07.1961 ai nn. 3286/6940 (allegato alla perizia in atti) risulta che: "Art. 6°) - Il molino è dotato di diritto d'acqua dello scolo pubblico Sanuda, nel periodo iemale, come da Decreto Ministeriale intestato a (omissis) n. 384 Div. 10<sup>a</sup> del 25.3.1943. È altresì di competenza del molino la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alveo e dei manufatti del Sanuda nel tronco compreso fra il ponte Tejo (strada vicinale del Fondo) ed il ponte Restelli per cui tale manutenzione graverà a carico del compratore a partire da oggi come esso compratore assume - con la proprietà del molino - tutti i diritti ed i doveri dipendenti e relativi al sopra citato decreto."

#### **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 Andrea Baldin**, V.lo San Francesco al Corso n. 2, Verona, tel. 0458031436, email andrea.baldin.04@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. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1<sup>o</sup> 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 esonerà 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 coniugati, 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](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](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 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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: [assistenza@gobidgroup.com..](mailto:assistenza@gobidgroup.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 Giampaolo Mondardini - N. 270/2020 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.gobidreal.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@giustiziacer.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transation 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. 270/2020 R.E. Trib VR" - Notaio Giampaolo Mondardini, alle seguenti coordinate: "IT 97 E 03268 11702 052428675780" (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.

#### INFORMA

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

Verona, 24 dicembre 2025

Il Notaio delegato Giampaolo Mondardini

