



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 279/2025 R.G.

Custode Giudiziario Avv. Gloria Formenti

e-mail avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

## AVVISA CHE

il giorno **19 novembre 2026 alle ore 10.00** (*aperture buste ore 9.15*) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

## BENI IMMOBILI

## LOTTO UNICO

In **Comune di Nogara (VR)** – Via Bersai n. 15, **piena proprietà di appartamento al piano secondo-sottotetto**, così catastalmente identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR), Foglio 40**

**Mappale 629, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, sup.cat. 110 mq, rendita € 258,23, piano 2**

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta sopra descritta e sugli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

**Prezzo Base d'asta € 51.000,00 (cinquantunomilaeuro/00)**

**Offerta minima € 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquantaeuro/00)**

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

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

**Situazione catastale**

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato che gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti

dagli archivi del Comune di Nogara, Edilizia Privata. Il perito ha segnalato che nella visura catastale del bene sub 6 non è indicato il numero civico del fabbricato: trattasi del civico n. 15 di Via Bersai. Inoltre, non è presente presso gli Archivi Catastali un elaborato planimetrico relativo al fabbricato.

### **Situazione edilizia**

Dalle verifiche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nogara risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 215/92/73 prot. n. 5255 presentata il 07/11/1973 rilasciata il 09/11/1973 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale n. 4/A Sez A foglio 7, Via Bersai;
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 165/75 del 09/10/1975 per apportare delle varianti alla licenza edilizia n. 215/92/73 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale n. 4/A Sez A foglio 7, Via Bersai;
- VERBALE DI COLLAUDO del 19/12/1976 relativo alle strutture portanti del fabbricato di abitazione di proprietà di terzo, costruito in Nogara, Via Bersai, denuncia presentata al Genio Civile di Verona il 16/09/1976 al n. 3423;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 22/77 del 22/11/1977 relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale n. 4/A Sez A foglio 7, Via Bersai;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 716/6028 del 26/01/1989 ai sensi della legge 47/85 – domanda presentata in data 19/12/1988 per cambio di destinazione d'uso di una mansarda in abitazione in Nogara, Via Bersai, censita alla Sezione A, foglio 7, mappale 4/a sub 5;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 716/6028, P.G. n. 817 anno 1989 del 23/03/1989 relativo alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 716/6028 del 26/01/1989, per cambio di destinazione d'uso di una parte di un fabbricato da soffitta praticabile ad abitazione in Nogara, Via Bersai, censita alla Sezione A, foglio 7, mappale 4/a sub 5.

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

Sono state rilevate le seguenti **difformità edilizie**:

- vano pranzo soggiorno una parte della copertura a falda è stata controsoffittata ad altezza di 3,05 metri, diversamente da quanto rappresentato nella sezione allegata all'ultimo stato assentito.

Si segnala inoltre che all'interno della Concessione in Sanatoria n. 716/6028 è erroneamente indicato l'immobile oggetto della pratica come sub 5 nonostante gli elaborati grafici si riferiscano al corretto subalterno 6, oggetto di perizia, ed il nome del proprietario corrisponda a quello del bene oggetto di perizia. Questo refuso è stato indicato anche nell'atto di provenienza del bene del 30/11/2006, numero di repertorio 138899, notaio Sergio Macchi, dove nell'elenco pratiche edilizie relative all'immobile è menzionata la Concessione in Sanatoria n. 655/5156 del 23/03/1989: all'interno di questa pratica infatti è a sua volta erroneamente riportato il subalterno 6 mentre gli elaborati grafici ed il nome del proprietario corrispondono alla mansarda adiacente sub 5, proprietà di terzi e non oggetto di perizia. Trattasi presumibilmente di un refuso dello studio tecnico che ha presentato entrambe le Concessioni in Sanatoria relative a due mansarde tra loro speculari ricomprese nello stesso fabbricato e censite ai subalterni 5 e 6, che non inficia la validità della pratica edilizia in quanto gli elaborati allegati sono corretti.

### **Regolarizzazione edilizia**

Come rappresentato dal perito, a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Nogara, sarà necessario presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne con pagamento della sanzione edilizia pari a € 1.000 mantenendo l'altezza media interna del vano a 2,70 metri. Diversamente sarà possibile rimuovere la porzione di controsoffitto e ripristinare lo stato assentito. Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente un costo indicativo complessivo pari a **€ 3.000,00**, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

### **Inquadramento urbanistico**

Nel rimandare sul punto a quanto indicato nella perizia di stima, gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Nogara sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n. 54 del 26.11.2009 ai sensi art. 15, L.R. 11/2004 e s.m.i. ed approvato con D.G.R. n. 596 del 29.04.2014;
- il Secondo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 70 del 20.11.2025.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Tavola Zone Significative Nogara Secondo Piano degli Interventi:

- art. 29,62 – ZTO B2 Spazi della residenza a media densità;

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT:

- in parte art. 18 – pozzo di prelievo idropotabile e fascia di rispetto;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- Art. 30.3.b – penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri);

Tavola 4a – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO:

- Art. 39 – A.T.O. 03 - Ambito della città della residenza e dei servizi.

Tavola 4B – Carta delle Trasformabilità:

- Art. 40 – Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

\*\*\*

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

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

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 30.11.2006 per atto del Notaio Sergio Macchi (Rep. 138899 – Racc. 19037) trascritto nei RR.II. di Verona in data 04.12.2006 (R.G. 60509 – R.P. 34933).

In precedenza l'immobile era pervenuto al precedente proprietario a seguito di decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Verona del 09.06.2003 trascritto nei RR.II. di Verona in data 11.07.2003 (R.G. 27780 – R.P. 18165).

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**

L'immobile è **libero** da persone e da cose.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario, nonché Delegato alla Vendita, **Avv. Gloria Formenti – e-mail: avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684**

### **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. Gloria Formenti – e-mail: avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684**

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

### **Precisazioni**

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

Come rilevato dall'Esperto stimatore, lo stato di conservazione del bene è sufficiente.

#### **- Situazione impiantistica - Certificazione energetica**

Nell'elaborato peritale è precisato che sono presenti gli impianti, sottotraccia, ma sono da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica. Il perito ha dato atto che non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara le relative dichiarazioni di conformità e che al momento del primo sopralluogo le utenze non erano funzionanti e le utenze non erano attive, con la conseguenza che non era stato possibile verificare lo stato degli impianti. L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 200 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo ed alimentati tramite una caldaia murale a gas alloggiata nel vano cucina marca Riello; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale. L'immobile è privo di impianto di condizionamento e non è presente impianto di allarme.

#### **- Beni condominiali e pertinenze**

Come rappresentato nella perizia di stima, i beni comuni condominiali non hanno individuazione catastale autonoma in quanto non è presente presso gli Uffici Catastali l'elaborato planimetrico completo relativo al fabbricato ove sono collocati i beni oggetto di perizia. Il perito ha precisato che in base a quanto riferito dai proprietari degli altri appartamenti le aree esterne al piano terra sul retro del fabbricato adibite ad orti sono storicamente ad uso degli immobili siti ai piani terra e primo nonostante siano ricompresi all'interno della corte comune.

#### **- Oneri condominiali insoluti**

Come rappresentato dal perito nel proprio elaborato, l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione (amministrazione, spese generali, manutenzioni ordinarie fabbricato) è ricompreso tra i 240 € (esercizio ordinario 2025) e 550 € (esercizio ordinario 2026). Ad oggi non sono state

deliberate spese straordinarie; le spese condominiali insolute da parte della proprietà relative agli ultimi due anni sono pari a 667,22 €. Per aggiornamenti sulle spese condominiali insolute rivolgersi al Custode Giudiziario **Avv. Gloria Formenti** – e-mail: **avvgloriaformenti@gmail.com** – **045/8006684**

**- Accessi al bene immobile**

Come rilevato dal perito, l'unico accesso pedonale al complesso immobiliare è collocato al civico n. 15 di Via Bersai, in posizione centrale rispetto al fabbricato; il cancello carrabile che conduce alla rampa di collegamento con il piano seminterrato dove sono posizionati i garages in proprietà di terzi sul lato sud dell'edificio, su Via Bersai, mentre le autorimesse a nord del fabbricato sono dotate di accesso autonomo da Via Aldo Moro.

**- Vincoli/formalità che non saranno cancellate dalla procedura**

Non risultano vincoli o formalità che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

\*

**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 (o in alternativa vaglia postale), intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 279/2025 – Trib. Verona**), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali)**, presso lo Studio del **Professionista Delegato in Verona – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito **045/8006684**.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il diritto oggetto di vendita viene trasferito da persone fisiche. Il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento.

### **Mutuo ipotecario**

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

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

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché con pubblicità dell'estratto dell'annuncio

tramite campagna "Social Media Marketing" a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook - Instagram) e sui portali commerciali privati (www.casa.it – www.subito.it – www.bakeca.it – www.idealista.it).

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006684 o all'indirizzo mail avvgloriaformenti@gmail.com.

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Aste Giudiziarie Inlinea il cui portale è <http://www.astegiudiziarie.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0586/20141.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

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

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.

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

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

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

#### **2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta irrevocabile deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della

procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- che l'offerta è irrevocabile;

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

- cauzione per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 279/2025 – Trib. Verona**) (se possibile, inserire nella busta originale e copia dell'assegno/vaglia);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è 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 vaglia postale) non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 279/2025 – Trib. Verona**). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **b) OFFERTA TELEMATICA**

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

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta", previa registrazione alla piattaforma. Le offerte devono essere visibili

telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n. 47/2000).

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

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

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

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

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri

alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

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

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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"AVV. GLORIA FORMENTI DELEGATA PROCEDURA R.G. 279/2025 TRIBUNALE VERONA"**, alle seguenti coordinate  
**IT66 L051 1611 7030 0000 0004 427** indicando come causale **"Cauzione asta R.G.E. 279/2025"**.

**Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo** da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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

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

## IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

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

### I N F O R M A

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

Verona, 02 settembre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti