

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 335/2023 R.G.E. cui è riunita la n. 86/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Cristina Caloi Tel.: 0458009314 mail: cristina.caloi@caloi-mancassola.com

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

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

AVVISA CHE

il **giorno 22 aprile 2026 alle ore 15:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) 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 1**

In **Comune di Verona** "Quartiere Santo Stefano", Vicolo Cieco Coeli n. 10 (già n. 12), all'interno di un edificio bifamiliare di antica origine, **piena proprietà di appartamento al piano primo con giardino esclusivo** al piano terra, **soffitta** al piano secondo.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 153:

mapp. 20 sub 4, Vicolo Cieco Coeli n. 12, z.c. 1, P. T-1-2, cat. A/4 - cl. 4 - vani 4,5 sup.cat. mq. 103 - R.C. Euro 441,57

Catasto Terreni del Comune di Verona Fg. 153:

mapp. 387 - seminativo cl. 01, ha. 0.0.84, RD Euro 0,91, RA Euro 0,48

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresi in particolare i beni comuni non censibili individuati al C.F. del Comune di Verona con Fg. 153 m.n. 20 sub 6 (ingresso e vano scale - B.C.N.C. a tutti i sub.) e m.n. 20 sub 7 (corte comune - B.C.N.C. a tutti i sub.).

al valore d'asta di Euro 349.000,00 (trecentoquarantanovemila)

offerta minima Euro 261.750,00 (duecentosessantunomilasettecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia del 20 ottobre 2025 redatta dall'Arch. Lorenzo Marconato (agli atti), risulta che:

L'intestazione catastale di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. del Comune di Verona Fg. 153 Mapp. 20 sub 4, risulta coerente con il titolo di provenienza.

La planimetria catastale dell'appartamento, che risale al 1995, non rappresenta correttamente gli immobili nello stato in cui sono oggi rilevabili, essendo stati gli stessi oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia.

Manca peraltro completamente la rappresentazione della terrazza al piano terzo (copertura).

Dal momento in cui l'intervento di ristrutturazione non è ancora stato completato e un aggiornamento (variazione) catastale dovrà essere presentato a chiusura dell'iter amministrativo edilizio, il perito, pur ravvisando la difformità catastale, non ha ritenuto di procedere con l'aggiornamento Docfa contestualmente alla redazione della stima.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 20 ottobre 2025 redatta dall'Arch. Lorenzo Marconato (agli atti), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto, è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente modificato secondo le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Verona:

- Condono Edilizio/Agibilità prot. n. 49096 del 02.10.1986
- Autorizzazione Edilizia n. SK 6547 - PG 57654/86 - del 03.08.1987
- Autorizzazione Edilizia n. SK 3479 - PG 31013/89 - del 25.07.1989
- Autorizzazione Edilizia n. SK 6581 - PG 60651/90 - del 24.11.1990
- Autorizzazione Edilizia n. SK 8462 - PG 61206/91 - del 30.04.1992
- Autorizzazione Paesaggistica n. 06.03/5569/2011 (*)
- SCIA n. 06.03/3618/2018 (*)
- Validazione Dirigenziale n. 06.03/8577/2018 15
- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 06.03/1558/2019 (*)
- SCIA n. 06.03/2842/2019 (*)
- SCIA n. 06.03/3644/2019 (*)
- SCIA prot. n. 06.03/5867/2019 (*)
- SCIA prot. n. 06.03/2158/2020 (*)
- SCIA in Sanatoria con Validazione Dirigenziale n. 06.03/9396/2021 (*)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 06.03/989/2022 del 30.11.2023 (**)

(*) pratica annullata, respinta con divieto di prosecuzione delle opere;

(**) documentazione fornita direttamente dal progettista/DL (omissis) e non ancora rilevabile nell'archivio telematico del Comune di Verona.

L'immobile, nel suo stato attuale non risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ovvero al PdC n. 06.03/989/2022 del 30.11.2023. Alcune delle opere previste dal progetto autorizzato infatti non sono ancora state eseguite e di conseguenza l'iter amministrativo non è mai stato completato. Non è mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità/fine lavori. Ciò è da considerarsi comunque del tutto legittimo, dal momento in cui i lavori di manutenzione straordinaria sono ancora in corso di realizzazione, se pur informalmente sospesi.

Fatte salve altre difformità allo stato attuale non verificabili, stando alla norma edilizia vigente ed a quanto indicato dagli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona, il tempo utile per poter completare le opere e per ottenere l'agibilità del medesimo (pratica SCA), è stabilito in 3 anni, proroghe escluse.

Gli oneri necessari ad eseguire le operazioni innanzi descritte sono stati quantificati in ca. Euro 20.000,00 (Si veda a pag. 22 della perizia).

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

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 20 ottobre 2025 redatta dall'Arch. Lorenzo Marconato (agli atti), risulta

che:

- L'area su cui sorge il fabbricato, stando alle indicazioni desunte dalla cartografia del PAT e PI del Comune di Verona, si trova in zona di "nucleo storico di antica origine": l'area è sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 lettera c/d D.Lgs. 42/2004 e l'edificio ha grado di vincolo d'intervento A3.
- Per il terreno distinto al C.T. Fg. 159 Mapp. 387, è stato rilasciato dal Comune di Verona il CDU n. 06.02/710/2025 del 13.10.2025 (allegato alla perizia).

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto all'esecutata, giusta atto di donazione di nuda proprietà del 04 febbraio 2009 n. 14684 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona (VR), trascritto a Verona in data 13 febbraio 2009 ai nn. 5636-5637 R.G. e nn. 3670-3671 e successiva riunione di usufrutto in morte dei due usufruttuari in data 28 giugno 2012 e in data 27 luglio 2017.

Si precisa che la figlia del donante ha partecipato all'atto di donazione di cui sopra al fine di rinunciare al diritto di opposizione previsto dall'art. 563, IV comm. c.p.c., la rinuncia è stata trascritta a Verona in data 13 febbraio 2009 ai nn. 5638/3672.

Si precisa altresì che eventuali legittimari pretermessi, alla luce della novella di cui alla L. n. 182/2025, hanno sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (18/12/2025) per notificare e trascrivere un atto di opposizione, salvaguardando il loro diritto all'azione di restituzione.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (donazione di nuda proprietà del 04 febbraio 2009 n. 14684 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona (VR), trascritta a Verona in data 13 febbraio 2009 ai nn. 5636/3670) risulta che gli immobili in oggetto sono sottoposti "a tutti i patti, condizioni e servitù riportati nell'atto di divisione in data 28 novembre 1958 n. 14946 rep. Notaio Tomezzoli di Verona, sopra citato."

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti (perizie e relazioni del custode giudiziario) risulta che l'immobile, occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, è in corso di liberazione.

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 del 20 ottobre 2025 redatta dall'Arch. Lorenzo Marconato (agli atti), risulta che:

1) L'unico ingresso (solo pedonale) all'appartamento avviene passando attraverso un sottoportico comune (sub 6), dal quale si diparte una scala interna, anch'essa comune, dotata al primo piano di un pianerottolo, sul quale apre la porta d'ingresso all'unità oggetto di stima.

Il sottoportico di cui sopra è accessibile da un portone in legno che apre direttamente su vicolo Cieco Coeli, al civico 10.

Sul pianerottolo apre invece il portoncino in legno che delimita l'unico accesso all'abitazione.

Al piano primo l'abitazione risulta costituita da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un piccolo vano scala che conduce al piano superiore (sottotetto). Al secondo piano si distingue un vano definito "sottotetto" e una zona di soppalco ad uso soffitta. Dal vano sottotetto si diparte una scala interna (oggi non presente), che conduce all'ampio terrazzo superiore (terzo livello).

2) Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'unità sono di tipo medio.

L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla

rete di fornitura pubblica.

L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina e i bagni.

L'impianto termo-sanitario è costituito da un generatore (caldaia a gas a condensazione), posta sul balcone interno del primo piano, e come terminali riscaldanti ha pannelli radianti a parete o radiatori tradizionali in tutti i vani abitabili. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente.

Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di energia elettrica, gas e per la fognatura alla rete pubblica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione previsti dalle autorizzazioni rilasciate, non è mai stato rilasciato un certificato di agibilità e non sono state ancora prodotte le certificazioni di conformità degli impianti realizzati.

3) Pertinenza di proprietà esclusiva afferente al Lotto 1 è il terreno a giardino identificato al C.T. dal Mapp. 387.

Il bene è posto in aderenza al Mapp. 20, ovvero quello che identifica il fabbricato e la relativa area di corte, sul confine nord. Il terreno al momento del sopralluogo non era accessibile poiché incolto ed infestato da arbusti e piante, così come l'adiacente porzione a giardino del Mapp. 20 (area di insistenza e pertinenza dell'intero fabbricato). Catastralmente esso ha una superficie di 84 mq. ed è intercluso tra fondi di altre proprietà, mentre è accessibile soltanto attraverso il passaggio pedonale attraverso i sub 6 e 7 b.c.n.c. ai sub 4 e 5 del Mapp. 20 (ingresso e corte).

4) Beni comuni non censibili ai sub 4 e 5 sono poi il sub 6: ingresso e vano scala comune; ed il sub 7: corte. L'atrio d'ingresso comune è posizionato al pian terreno del fabbricato, in posizione baricentrica ed è dotato di due portoni sui prospetti nord e sud (accesso da vicolo Coeli). La corte sub 7 nella porzione più prossima al fabbricato è di fatto un vero e proprio cortile di piccole dimensioni, ed in parte a giardino, anch'esso incolto.

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 Cristina Caloi**, Via Luigi Da Porto n. 6, Verona, tel. 0458009314, fax 0454851259, email cristina.caloi@caloi-mancassola.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° 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 o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

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 Sergio Macchi - N. 335/2023 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 "<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

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

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

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

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

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 335/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Sergio Macchi, alle seguenti coordinate: "IT 33 V 03268 11702 052354806060" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 05 febbraio 2026

Il Notaio delegato Sergio Macchi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®