

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana***PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2025 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Orrico Alberto Tel. 0458006433**e-mail alberto.orrico@gmail.com***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Floriana Zago, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 100/2025) Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE**il giorno 15 gennaio 2026 alle ore 14.00**

presso la sala aste della 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 **Sant'Anna D'Alfaedo** (VR), frazione Cerna in Località Spiazzo, Via Spiazzo n.16, **piena proprietà di casa di abitazione con corte pertinenziale e box**

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo Fg. 40:

- m.n. 395 sub. 1 (graffato al m.n. 402 sub. 1) - Via Spiazzo - p. S1-T - Cat A/2 - cl.1 - 4 vani - sup.cat.tot. 104 mq. - sup.cat. escluse aree scoperte 98 mq - R.C. Euro 185,92
- m.n. 402 sub. 2 - Via Spiazzo - p. S1 - Cat C/6 - cl.2 - 41 mq - sup.cat.tot. 50 mq - R.C. Euro 52,94
- m.n. 395 sub. 2 BCNC
- m.n. 402 sub. 3 BCNC

nonché quota di 1/2 di proprietà di area esterna.

Catasto Terreni del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo Fg. 40:

- m.n. 400 - prato - cl.1 - ha 00.05.34 . R.D. Euro 2,34 R.A. Euro 1,24

al valore d'asta di euro 140.000,00 (centoquarantamila,00)

offerta minima euro 105.000,00 (centocinquemila/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 (Arch. Corradini Luciana) nella relazione di stima ha riferito che:

- sussiste la conformità catastale soggettiva;
- la planimetria part. n.395 graffata alla part. 402 sub.1 è costituita da una scheda del piano rialzato che rappresenta l'unità immobiliare comprensiva di portico, censita in data 14/09/2009. Dalla

planimetria emergono le seguenti differenze con lo stato di fatto: 1) all'interno del locale cucina e della camera da letto matrimoniale sono presenti n.2 ballatoi; 2) all'interno della camera da letto singola è presente una porta che comunica con un ripostiglio 3) è presente un locale ripostiglio tra la parete del fabbricato in questione e il muro in calcestruzzo a confine con altra proprietà; 4) tutti i locali sono a doppia altezza privi di controsoffittatura e l'altezza utile, che si identifica con l'altezza media, risulta superiore a m.2,60;

- la planimetria part. 402 sub.2 è costituita da una scheda del piano seminterrato che rappresenta l'autorimessa censita in data 14/09/2009. Dalla planimetria emergono le seguenti differenze con lo stato di fatto: 1) è presente una tettoia di dimensioni m.3,75xm.3,75 sorretta su un lato da due pilastri;

- mappa part. 400: si rileva una discrepanza tra la situazione reale della particella 400 e l'attribuzione catastale della stessa. Nonostante la part. 400 comprenda anche una porzione di strada comunale, l'intero risulta ancora intestato alle ditte private;

- con riferimento alla strada comunale di uso pubblico, è il Comune ad avere l'onere di aggiornare il catasto per allinearli alla situazione di fatto. Per tutte le altre difformità rilevate è necessario l'aggiornamento catastale.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Corradini Luciana) nella relazione di stima ha riferito che:

- dalla verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo provincia di Verona sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 20/05/2008 - PERMESSO DI COSTRUIRE N.32/2008 per la "Ristrutturazione complesso rurale con cambio d'uso ad abitazione" del Fabbricato "A" e "B";
- 03/06/2008 - PROGETTO per "Ristrutturazione di un complesso rurale da adibirsi ad abitazione, Fabbricato "A" e "B", sito in Località Spiazzo;
- 03/06/2008 - INTEGRAZIONE ALLEGATO al Permesso di Costruire N.32/2008 con "Planimetria esterna, impianto fognario, sezioni piano interrato, fabbricato "A" e "B";
- 01/06/2009 - DOMANDA rilascio Agibilità Prot. N. 5294 relativa alla Pratica Edilizia N.32 del 2008 solo Fabbricato "A";

• risulta presentata una Domanda di Agibilità del fabbricato "A" (fabbricato oggetto di esecuzione) in data 2009. A tale domanda ha fatto seguito il silenzio assenso da parte del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo, in forza dell'articolo 25 comma 4 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Il che equivale a tutti gli effetti al riconoscimento dell'Agibilità;

- confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato, PERMESSO DI COSTRUIRE N.32/2008 del 20/05/2008, si riscontrano le seguenti difformità: al piano Rialzato: 1) è presente un ballatoio che collega esternamente la zona del portico con la zona dell'ingresso; 2) è presente una tettoia sopra la porta di ingresso più piccola rispetto a quella in progetto; 3) i locali interni sono privi di controsoffittatura per cui l'altezza interna è maggiore; 4) è presente una porta che comunica con un ripostiglio all'interno della camera da letto singola; 5) è Presente un locale ripostiglio tra la parete del fabbricato in questione e il muro in calcestruzzo a confine con altra proprietà (vano accessorio); 6) sono presenti due soppalchi della superficie rispettivamente di mq.10 e mq.6. all'interno del vano cucina e della camera da letto matrimoniale (vani accessori); al piano seminterrato: 7) è presente una tettoia di dim. m.3,75xm.3,75, a ridosso del garage, sorretta su un lato da due pilastri in legno e un lato ancorata al muro in cls del garage (vano accessorio);

- le difformità riscontrate non sono difformità sostanziali ai sensi della normativa vigente, in quanto non alterano la tipologia edilizia né la struttura portante principale dell'edificio. Tuttavia, se le difformità presenti ai punti 1-3-4 non comportano alcuna variazione Urbanistica, quelle di cui ai punti 2-5-6-7 considerati accessori dell'abitazione comportano un incremento di volume e di superficie coperta. Pur non configurandosi come difformità "sostanziali" anche se, in misura ridotta (calcolata al 60%), sono soggette al pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, nonché al Costo di Costruzione. Dalla verifica fatta in base al PRG e al PAT vigenti è emerso che non ci sono

per questa tipologia di fabbricato e per la zona in questione particolari restrizioni e pertanto si possono sanare. È possibile prevedere in base alle criticità riscontrate alcuni lavori di ripristino legati alla richiesta successiva di agibilità. Si rinvia all'elaborato peritale per i costi di regolarizzazione. L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Destinazione Urbanistica.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 23 aprile 2025 risulta che il terreno mappale 400 in relazione al Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 2691 del 16 novembre 2010 e al Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 20 settembre 2012 e alle successive Varianti, è classificato come Territorio agricolo.

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

I beni sono pervenuti per atto di compravendita del 14/05/2009 rep. 115036/27712 Dott. Luciano Paolucci, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), trascritto il 19/05/2009 nn.19034/11649.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione - locazioni

L'immobile oggetto di esecuzione ad oggi costituisce l'abitazione principale della parte esecutata e risulta occupato da persone e cose.

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. Orrico Alberto** con studio in Verona Piazza Cittadella n. 26 Tel. 0458006433 mail alberto.orrico@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

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario

Precisazioni

Dalla relazione di stima in atti risulta che:

- il contesto territoriale in cui si inseriscono gli immobili oggetto di esecuzione è di tipo montano, situato alle pendici dei Monti Lessini, caratterizzato da un paesaggio naturale composto da prati, boschi e piccoli nuclei rurali collegati tra loro mediante viabilità asfaltata. Il nucleo in cui si collocano

gli immobili si trova in località Spiazzo. Il fabbricato si sviluppa su due livelli principali: un piano seminterrato adibito ad autorimessa e un piano rialzato destinato ad abitazione. L'immobile insiste su un terreno in pendenza ed è circondato da un'area esterna completamente recintata. Al piano rialzato si trovano la Terrazza porticata prospiciente l'ingresso principale, la tettoia in corrispondenza della porta d'accesso e il solario, sul lato posteriore. Si rileva, inoltre, una porzione abitativa in aderenza all'edificio confinante. Tale porzione condivide con quest'ultimo il muro di confine, realizzato in calcestruzzo e avente un'altezza di due metri per l'intera lunghezza del fabbricato. Il confine prosegue con una recinzione in ferro che segue l'inclinazione del terreno, dotata di un cancello carrabile e di un cancelletto pedonale in ferro. Il primo con affaccio su uno slargo in terra battuta per la manovra dei veicoli, il secondo con affaccio sul ciglio della strada asfaltata;

- l'accesso all'abitazione avviene all'interno della proprietà attraverso una scala esterna che segue l'andamento del terreno e arriva ad un ballatoio pavimentato comunicante con l'abitazione e con il portico;

- gli impianti sono stati certificati e risalgono all'epoca della ristrutturazione. Tuttavia, non è stato possibile recuperarli in quanto all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo risultano ad oggi irreperibili; sono presenti sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a gas Gpl della Immergas, posta in armadietto esterno per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. I termosifoni sono costituiti da elementi radianti in alluminio e ghisa. Presente un serbatoio Gpl della capacità di mc1,65 interrato collocato nel cortile dell'abitazione in posizione staccata dai fabbricati. Il serbatoio si presenta recintato, privo di copertura e dotato di segnaletica. L'impianto di approvvigionamento acqua è allacciato tramite pozzetto all'acquedotto comunale. L'impianto elettrico è dotato di contatore 3 Kw e salvavita, mentre l'impianto di smaltimento reflui è costituito da Fossa Biologica a cui convergono gli scarichi delle due abitazioni. Assente l'impianto di condizionamento; Presenza di impianto di illuminazione sia a parete che all'interno della corte;

- il Serbatoio Gpl è stato installato in conformità alle normative vigenti dalla società Autogas Orobica Spa di Bergamo che si occupa personalmente della manutenzione con verifiche periodiche dei loro Tecnici. È presente una verifica dei Vigili del Fuoco con vidimazione pratica N.73992 in merito alla "attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio" in data 04/06/2021 con delega da parte del sig. Provolo Michele alla ditta Autogas Orobica Spa per le incombenze necessarie. È presente una verifica dei Vigili del Fuoco con vidimazione pratica N.73992 in merito alla "dichiarazione di avvenuta manutenzione per depositi di gpl in serbatoi fissi di capacità non superiori a 5 mc." inoltrata dal Perito Ind. sig. Carniel Paolo di Treviso responsabile Tecnico della ditta Autogas Orobica Spa in data 04/06/2021;

- all'interno dell'appartamento si rileva una presenza importante di umidità soprattutto agli angoli delle pareti con i soffitti dovuta in particolar modo per effetto della condensa sui punti freddi delle murature. Si rilevano inoltre macchie umide di risalita capillare alla base del pavimento della cucina e del bagno (comune) dovuta per effetto di infiltrazioni d'acqua dal pavimento del ballatoio esterno;

- le condizioni dell'autorimessa risultano buone. Si rilevano tuttavia due infiltrazioni d'acqua a soffitto, una proveniente dal ballatoio esterno e una dal marciapiede al piano rialzato. Nella zona tettoia si rileva la presenza di umidità controterra sui muri in cls;

- l'area esterna pertinenziale si estende intorno al fabbricato e segue la pendenza del terreno circostante. La porzione antistante il fabbricato è a quota strada, in parte inerbita e in parte in terra battuta; presenta un lato confinante con la via Spiazzo, uno con l'area comune e un lato confinante con altra proprietà. Il lato confinante con la strada è delimitato da rete plasticata su cui si imposta un cancelletto in ferro, privo di campanelli; il lato fronte area comune è chiuso da un cancello grande a due ante in ferro con muretto in cls e soprastante recinzione; quello sul lato interno (invece) è delimitato da uno steccato in legno alla base del terrapieno che separa le due proprietà. L'area esterna comprende anche il terrazzo porticato e il corridoio che corre parallelo al muro in getto, in parte trattato ad aiuola e in parte pavimentato (marciapiede);

- gli immobili eseguiti non sono parte di un condominio pur tuttavia godono di parti comuni che si identificano con la quota di comproprietà pari a 1/2 del Mp. n.400 (individuato con il colore giallo nella foto), con l'uso comune della fossa biologica e del muro in cls di confine.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** 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 multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al

professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte eseguita, 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 su www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, 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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL il cui portale è <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. 0286882269- e-mail: 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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 (**Dott.ssa Floriana Zago n. 36/2025 R.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 precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato

con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.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 riassume 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 "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 36/2025 R.E.** alle seguenti coordinate **IT14H0880711701000000886521** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona,

Il professionista delegato

Dott.ssa Floriana Zago