

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA*Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Attilio Burti***PROCEDURA ESECUTIVA N. 362/2023 R.G.E.***Custode Giudiziario Avv. Lorenzo Dalla Rosa**Tel.: 045 8009450; e-mail: avv.dallarosa@fastwebnet.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Rossi, delegato ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno **11 novembre 2025 alle ore 11.00** (apertura di tutte le buste alle ore 9.00) 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 San Bonifacio (VR), Via Praissola n. 14, piena ed intera proprietà di **abitazione in villini sviluppata su due piani fuori terra e un piano interrato con giardino, piscina e garage** (area esterna di circa mq 970) **oltre a n. 2 aree urbane pertinenziali.**

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (VR)

Foglio 6 – mapp. 1593 – sub. 1 – Cat. A/7 – Classe 4 – vani 17 – Superficie catastale totale mq. 551 e totale escluse aree scoperte mq. 519 – Rendita € 2.107,14;

Foglio 6 – mapp. 1593 – sub. 2 – Cat. C/6 – Classe 3 – consistenza mq. 57 – Rendita € 126,58;

Foglio 6 – mapp. 1593 – sub. 3 – Bene comune non censibile;

Foglio 6 – mapp. 1593 – sub. 4 – Cat. F/1 – consistenza mq. 385;

Foglio 6 – mapp. 1593 – sub. 5 – Cat. F/1 – consistenza mq. 101.

Prezzo base: Euro 337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquecento /00)

Offerta minima: 253.125,00 (duecentocinquantatremilacentoventicinque/00)

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

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.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione prot. n° 8916 del 25.11.1975 per la costruzione di un *"fabbricato residenziale ad un piano più seminterrato"*;
- Licenza di costruzione prot. n° 5386 del 28.05.1976 per *"nuovo orientamento fabbricato"*;
- Licenza di costruzione prot. n° 82 del 24.01.1976 per variante della licenza;
- Concessione edilizia prot. n° 3182 del 04.05.1977 per *"voltura per cambio intestazione pratica"*;
- Concessione edilizia prot. n° 11106 del 11.01.1978 per la costruzione di una *"recinzione"*;
- Concessione edilizia prot. n° 3805 del 03.05.1979 per variante della licenza;
- Progetto Dia in sanatoria del 07.06.2007;
- Certificato di Abitabilità prot. n° 4541 del 10.05.1980.

L'Esperto Stimatore (Arch. Luciana Corradini) rileva, a pag. 24 della perizia in atti, la presenza delle seguenti difformità riscontrate allo stato di fatto rispetto all'ultimo titolo autorizzativo approvato:

- al piano interrato *"il garage è chiuso da porta a scorrimento laterale della dimensione di circa sei metri, tale serramento non risulta in progetto; nella zona taverna e servizi non corrispondono le destinazioni d'uso, per cui il locale taverna è rappresentato in progetto come cantina, il locale cucina è rappresentato in progetto come ripostiglio, mentre la lavanderia è rappresentata in progetto come disbrigo; sono inoltre presenti un occultamento della porta vetrata che affaccia sulla rampa realizzato in cartongesso e due pareti in cartongesso nella zona servizi, una di queste presente nella lavanderia chiude uno spazio utilizzato come guardaroba, privo di finestra, l'altra presente nella cantina è dotata di finestra"*;
- al piano terra *"la porta della cucina è in posizione frontale alla sala da pranzo e all'interno di una stanza, parte della vetrata risulta occultata con il cartongesso, questi dettagli non risultano in progetto"*;
- al piano primo *"è presente una camera da letto di circa mq 12 con altezza media inferiore a m. 2,50; la destinazione risulta in difformità di progetto in quanto dovrebbe essere rappresentata come guardaroba; l'altezza del parapetto di un terrazzino è pari a 60 cm quindi non a norma"*;
- quanto alla recinzione *"l'ultimo progetto approvato per la recinzione corrisponde alla Concessione Edilizia del 11/01/1979, rispetto a quanto autorizzato la recinzione risulta allo stato di fatto difforme [...] fermo restando la tipologia di muro in cls e ringhiera in ferro, la difformità consiste nello sviluppo lineare e rettilineo dello stato di fatto anziché sfasato come rappresentato in progetto"*.

Rispetto a tali difformità, l'Esperto Stimatore, in punto di necessità di adeguamento edilizio-urbanistico, afferma che:

- quanto al garage *"premesso che il garage non può essere chiuso in quanto privo di areazione, si può eventualmente prevedere che la porta rimanga sempre aperta, data la capacità della stessa di scorrere completamente"*;
- quanto alla cameretta al piano primo *"dovrà avere destinazione guardaroba in quanto non rispetta le altezze minime dei locali abitabili"*;
- quanto al parapetto del terrazzino *"dovrà essere modificata l'altezza del parapetto del terrazzino [...] si prevede di integrarlo con una protezione che arrivi ad un metro di altezza"*;
- quanto a tutte le altre difformità non sostanziali *"potranno essere sanate con l'inoltro di una Scia in Sanatoria"*.

Costi indicativi per adeguamenti edilizio-urbanistici: Euro 800,00 per integrazione protezione del parapetto del terrazzino ed Euro 3.200,00 per pratica di Scia in Sanatoria, importi già detratti dal valore di stima.

Situazione catastale

L'Esperto Stimatore (Arch. Luciana Corradini) rileva, a pag. 23 della perizia in atti, la presenza delle seguenti difformità catastali riscontrate allo stato di fatto rispetto alla planimetria:

- al piano interrato *“sono presenti due pareti in cartongesso, una nella lavanderia e una nel disimpegno; nel locale taverna una porta della vetrata che affaccia sulla rampa è occultata con il cartongesso; si rileva la presenza di porta tra il disimpegno e la taverna”*;
- al piano terra *“la posizione della porta della cucina risulta diversa; all'interno di una stanza, parte della vetrata risulta occultata con il cartongesso”*;
- al piano primo *“l'arrivo della scala di collegamento interno tra PT e P1 risulta diverso; in una camera da letto è presente il bagno al posto del ripostiglio; la planimetria part.1593 sub.2 è costituita da una scheda del piano interrato che rappresenta il garage, censita nell'anno 1983”*;
- al piano interrato *“all'interno del garage si rileva un serramento a scorrimento laterale spostato rispetto all'allineamento del pilastro”*;
- l'elaborato planimetrico non risulta aggiornato con la nuova particella.

Rispetto a tali difformità, l'Esperto Stimatore afferma la necessità di un adeguamento catastale mediante *“presentazione di una pratica Docfa con due planimetrie la prima comprensiva del piano terra, del piano primo e del piano interrato; la seconda del piano garage. Si prevede inoltre la redazione dell'Elaborato Planimetrico con indicazione delle particelle corrette”*.

Costi indicativi per pratica Docfa con due planimetrie, diritti di segreteria, Elaborato Planimetrico e modulo Docfa: Euro 1.200,00, importo già detratto dal valore di stima.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 18.07.2016 a rogito del Notaio Luigi Ottieri di San Giovanni Ilarione (VR) n. 374 Rep. e n. 317 Racc., trascritto in Verona il 19.07.2016 al n° 28323 R.G. e al n° 18589 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

A carico del compendio immobiliare posto in vendita gravano le seguenti formalità che non verranno cancellate dal Decreto di Trasferimento:

- 1) servitù di passo e di sottoservizi a carico della particella 1593 sub 4 rinveniente dall'atto di compravendita del 21.09.2007 a n. 102.141 Rep. del Notaio Mario Mastelli trascritto in Verona il 16.10.2007 al n. 49085 R.G. e al n. 27620 R.P.
- 2) verbale di assegnazione della casa coniugale derivante da scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente trascritto in Verona il 23.12.2016 al n. 44241 R.G. e al n. 31128 R.P., provvedimento che risulta non opponibile all'aggiudicatario in quanto la trascrizione è successiva all'iscrizione di ipoteca da parte del creditore precedente.

Stato di occupazione - locazioni

L'unità è occupata dal debitore esecutato con il proprio nucleo familiare

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. Lorenzo Dalla Rosa con studio in Verona (VR), Lungadige Capuleti n. 1/A, Tel.: 045 8009450, e-mail: avv.dallarosa@fastwebnet.it.

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

Liberazione dell'immobile

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

Precisazioni

- l'area esterna al fabbricato si identifica con il subalterno 3 ed è costituita dall'area giardino, dall'area occupata dalla piscina, dai porticati e dall'area carrabile che accede alla parte interrata;
- le n. 2 aree urbane identificate ai subalterni 4 e 5 sono aree site al di fuori della recinzione che delimita il compendio e costituite, rispettivamente, da uno stradello privato situato lateralmente alla proprietà che fornisce accesso al condominio retrostante (sub 4) e dall'area antistante la il compendio formata dall'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale (sub 5);
- l'Esperto Stimatore (Arch. Luciana Corradini) rileva, a pag. 26 della perizia in atti, quanto alla conformità degli impianti che *"tutti gli impianti sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Tuttavia, anche in presenza di certificazione, alcuni elementi risultano obsoleti o mal funzionanti. Si prevede in questo caso la sostituzione della caldaia, il ripristino dell'automazione dei cancelli, quello pedonale e quello carraio, nonché la revisione dell'impianto antifurto e dell'impianto di depurazione acque della piscina"*, per una spesa complessiva stimata in Euro 15.000, **importo già detratto dal valore di stima.**

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 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 all'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 dinanzi 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 Professionista 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 Professionista Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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 assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili (colore rosa) intestati al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (**Avv. Rossi RGE 362/2023**) **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo studio del Professionista Delegato in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12.

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 dallo stesso

indicate.

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 comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali, nonché 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 Professionista 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.

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 sul sito internet www.asteanunci.it e sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.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 Francesco Viviani n. 12, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/590548 oppure all'indirizzo e-mail stefano.rossi@studiodalfini.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Astalegale.net S.p.A. il cui portale è www.spazioaste.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel: 02/80030021, e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, presso lo studio del Professionista Delegato in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12

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;
- 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.

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.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (**Avv. Rossi RGE 362/2023**);
- copia del documento di identità e tesserino codice fiscale 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile (colore rosa) intestato al Professionista

Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (**Avv. Rossi RGE 362/2023**). 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.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.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).

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 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 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;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del documento di identità e del tesserino codice 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 utilizzata per l'invio dell'offerta 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.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a " *ES IMM 362/2023 RE TRIBUNALE DI VERONA*", alle seguenti coordinate: IT 78 T 03440 11701 000000439600, indicando come causale "*Cauzione asta (data dell'esperimento di vendita)*"

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.

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.

Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al Professionista Delegato, a mezzo e-mail, l'invio del modulo di offerta

SI INFORMANO

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 Professionista Delegato alla vendita.

Verona, 1 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Rossi