

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso
PROCEDURA ESECUTIVA N. 47/2025 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Nicole Giordani Tel.: 045596180 mail:
avvnicolegiordani@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

AVVISA CHE

il giorno 25 marzo 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 unico

In **Comune di Legnago (VR)**, Località Porto di Legnago, Via Nino Bixio n. 30, **piena proprietà di appartamento al piano primo con pertinenziale cantina** al piano scantinato **oltre ad autorimessa** al piano terra sita in corpo staccato con accesso carrabile da via Placido Zurla.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 26:

mapp. 789 sub 7, Via Nino Bixio n. 30, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5 sup.cat. mq. 73 - R.C. Euro 271,14 (ex m.n. 789 sub 4)

mapp. 789 sub 8, Via Nino Bixio n. 30, P. S1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 6 - mq. 5 - R.C. Euro 5,42 (ex m.n. 789 sub 4)

mapp. 621 sub 5, Via Placido Zurla P. T, cat. C/6 - cl. 8 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 71,89

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 88.000,00 (ottantottomila)

offerta minima Euro 66.000,00 (sessantaseimila) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta dal perito nominato, Geom. Roberto Zandonà, il 17/07/2025 (agli atti) risulta che le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate-UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto, dopo la regolarizzazione, con variazione doc. fa. effettuata dal perito il 16/07/2025, su incarico del GE.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta dal perito nominato, Geom. Roberto Zandonà, il 17/07/2025 (agli atti), in merito alla conformità edilizio-urbanistica dell'alloggio e del locale garage, risulta che:

a) Dall'esame dell'atto di provenienza si evince che:

- la costruzione del fabbricato, di cui l'alloggio fa parte, risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967;

- Il locale garage risulta costruito in base alla licenza di costruzione n. 45 e n. 142 di prot., rilasciata dal Comune di Legnago in data 24/02/1969.

b) A seguito dell'accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 6 - anno 1955, intestata allo IACP, denominata "Progetto costruzione 4 case x 20 alloggi - via Zurla/via Bixio";

- Pratica n. 7 - anni 1957-1960, intestata allo IACP, relativa a "Progetto case popolari - Abitabilità", contenente il verbale di approvazione della Commissione Edilizia e successiva corrispondenza.

Nella comunicazione IACP del 30 ottobre 1959 si dichiara che l'intervento è stato eseguito sotto la sorveglianza dell'Ufficio del Genio Civile e diretto dal proprio Ufficio Tecnico, ai sensi della legge 24.07.1959 n. 622, esercizio 1959/60, e che non è stato ritenuto necessario presentare il progetto alla Prefettura, trattandosi di opere escluse da tale obbligo per effetto della normativa allora vigente (L. 16.11.1939 n. 2229).

È inoltre presente agli atti una comunicazione dello IACP datata 15 gennaio 1960, con cui si riscontra la richiesta del Comune di Legnago (prot. 10778 del 22.10.1959) per la trasmissione dei certificati di abitabilità relativi a n. 6 case popolari in via Zurla e via Bixio.

In tale comunicazione lo IACP ribadisce che tali costruzioni, sovvenzionate dallo Stato, non ricadono tra le opere soggette a richiesta di abitabilità, essendo già realizzate sotto la sorveglianza del Genio Civile.

Per quanto sopra esposto, in perizia si evidenzia che:

- non è possibile attestare la conformità urbanistica dell'alloggio, stante la carenza di documentazione tecnica idonea a comprovare la conformità dello stato dei luoghi agli atti depositati presso il Comune;

- può invece ritenersi conforme urbanisticamente il locale garage, sulla base delle licenze edilizie sopra richiamate e citate anche nell'atto di provenienza, pur in assenza del relativo certificato di agibilità, che non risulta agli atti né menzionato.

Pertanto, sulla base della documentazione acquisita, si è confermato che:

* non può essere dichiarata la conformità urbanistica dell'alloggio;

* può invece essere attestata la conformità urbanistica del garage.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti all'esecutato, giusta vendita 26 giugno 2007 n. 102488 rep. Notaio Luigi Alberti di Legnago (VR), trascritta a Verona (VR) in data 17 luglio 2007 ai nn. 34806-34807 R.G. e nn. 20155-20156 R.P.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta dal perito nominato, Geom. Roberto Zandonà, il 17/07/2025 (agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono occupati dall'esecutato con la famiglia

e ne costituiscono l'abitazione principale.

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 redatta dal perito nominato, Geom. Roberto Zandonà, il 17/07/2025 (agli atti) risulta che:

1) L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo termoautonomo, alimentato da caldaia a condensazione. I radiatori in alluminio, seppur funzionanti, si presentano vetusti e in stato di usura avanzata.

Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario) risultano obsoleti e non conformi agli attuali standard normativi e prestazionali, con distribuzione e componentistica superata.

2) L'accesso pedonale, al compendio pignorato avviene direttamente dal portone condominiale con affaccio diretto su via Nino Bixio e poi tramite vano scale condominiale.

L'accesso carrabile al blocco "garage" avviene tramite un' stradello interno da via P.Zurla, mediante ingresso non custodito. Le porte basculanti, comprese quella del garage oggetto della presente vendita, presentano segni evidenti di corrosione, deformazione e degrado meccanico, con difficoltà di apertura/chiusura e potenziali rischi per la sicurezza. Il perito ha segnalato assenza di impianti elettrici funzionanti, con condizioni interne che possono

configurare un pericolo per l'incolumità e un potenziale rischio d'incendio.

3) L'intero corpo di fabbrica, incluso il garage oggetto di vendita, è coperto con lastre ondulate in cemento-amiante (eternit), in evidente stato di degrado e annerimento superficiale.

4) Nel corso delle indagini peritali, si è accertato che non è presente un amministratore di condominio, né professionista esterno né interno eletto tra i condomini. L'edificio risulta gestito in regime di autogestione, privo di qualsiasi struttura formalizzata o incarico ufficiale. Non è stato pertanto possibile reperire il nominativo né il recapito di alcun amministratore.

Allo stato, non sono disponibili tabelle millesimali aggiornate, né risultano tabelle di alcun tipo, ufficiali o approvate, per la ripartizione delle spese condominiali. La gestione economica delle parti comuni avviene in modo informale: le spese condominiali vengono suddivise sulla base di criteri soggettivi (come il numero di persone per nucleo familiare), e comunicate tramite fogli scritti a mano affissi in bacheca.

Non risultano spese straordinarie deliberate, né è stato possibile ottenere documentazione relativa a bilanci, consuntivi o riparti. Di conseguenza, non è stato possibile, per il perito, accettare con esattezza l'importo annuo delle spese fisse, né l'ammontare di eventuali morosità pregresse riferibili all'unità oggetto di pignoramento.

5) Dal quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto di provenienza, allegata alla perizia in atti (vendita 26 giugno 2007 n. 102488 rep. Notaio Luigi Alberti di Legnago (VR), trascritta a Verona (VR) in data 17 luglio 2007 ai nn. 34806/20155) risulta che:

"Si precisa che in oggetto e' anche la relativa quota millesimale degli enti comuni dello stabile ex art. 1117 c.c., nulla escluso od eccettuato. si precisa che l'area coperta e scoperta distinta al catasto terreni del comune di Legnago, foglio 26 (già sezione B foglio 11) mappale numero 621 ente urbano di are 2.70 (are due e centiare settanta) et 1331 fu d'accert. di are 0.95 (centiare novantacinque), senza redditi, e' di proprietà comune tra i condomini del fabbricato condominiale di cui fa parte l'unita' immobiliare in oggetto e di quelli dell'adiacente fabbricato condominiale distinto al catasto fabbricati

di Legnago, col mappale numero 788. Su parte di detta area condominiale inoltre, e' stato costruito, a cura e spese del dante causa della parte venditrice di cui al trascrivendo atto, un locale ad uso garage, da considerarsi pertanto ricompreso nella trascrivenda vendita. Detta unità immobiliare e' censita al catasto fabbricati del comune di Legnago, sezione B foglio 11 mappale numero 621 sub. 5 descritto al superiore quadro B). La parte venditrice ha garantito in particolare alla parte acquirente il legittimo possesso del locale garage identificato con il mappale numero 621 sub. 5, sezione B foglio 11, catasto fabbricati di Legnago."

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 Nicole Giordani**, Via F. Faccio n. 25/b, Verona, tel. 045596180, fax 045597867, email avvnicolegiordani@gmail.com.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello

stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente innanzi 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 coniugi, 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 profitare 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://portavenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astejudiziarie.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 **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è www.gobidreal.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: assistenza@gobidgroup.com..

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 Silvio Scuccimarra - N. 47/2025 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell’offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l’offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d’identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell’ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell’ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell’offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell’ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l’indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell’offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l’apposito comando “Effettua un’offerta nel sito Gestore Vendita Telematica”, presente all’interno dell’annuncio relativo all’immobile all’asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all’indirizzo **“www.gobidreal.it”**, utilizzando l’apposito comando “Fai un’offerta”. Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell’ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell’offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall’offerente il file criptato in formato “p7m”, che riepiloga i dati dell’offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell’offerta predisposta, e va inviato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul “PVP” o sul sito del gestore,

unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

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

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

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

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

- 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. 47/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Silvio Scuccimarra, alle seguenti coordinate: "IT 12 I 03268 11702 052525119460" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

INFORMA

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

Verona, 09 dicembre 2025

Il Notaio delegato Silvio Scuccimarra