

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Fontana***PROCEDURA ESECUTIVA N. 48/2025 R.G.E.***Custode Giudiziario Avv. Nicola Sordi, Tel 045/590819 - email segreteria@studiolegalesordi.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Nicola Sordi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti, sostituito dal Dott. Francesco Fontana a far data dal 15.09.2025

AVVISA CHE

il giorno **03 marzo 2026 (03/03/2026) alle ore 15:00** presso Eden Working Business Center, 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**

piena proprietà di un immobile costituito da una palestra al pian terreno, con spogliatoi e servizi igienici anche al primo piano, da un centro estetico con zona relax e da un settore adibito a tre uffici, sito in Comune di Verona, via Via Torricelli 27/B. L'unità immobiliare pignorata costituisce una porzione di più ampio edificio, originariamente un opificio poi riconvertito, composto da n. 7 unità censibili, a cui tutte è comune il bcnc identificato dal subalterno n. 13 (corte adibita a spiazzo e vialetto di accesso). L'immobile è così censito al Catasto fabbricati del Comune di Verona:

- fg. 325, part. 63, sub. 18, zona cens. 3, cat. D/6, rendita € 3.938,00, via Evangelista Torricelli 27B, p. T-I.

È compresa nella vendita la quota di comproprietà degli spazi e degli impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

al prezzo base di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila,00)

offerta minima euro 187.500,00 (centottantasettemilacinquecento,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)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Edoardo Ferrarese) a pag. 27 (par. D.1.9) della perizia segnala che "La conformità catastale del sub 18, perlopiù viziata solo da difformità trascurabili, risente della totale assenza degli uffici al primo piano e del congiunto censimento delle palestre e del centro estetico/benessere con gli uffici stessi, che non sono

interconnessi agli altri vani dell'unità, hanno diversa destinazione d'uso e godono di proprio autonomo accesso. Al catasto, inoltre, non sono indicati nemmeno a vista i vani tecnici con la caldaia e i quadri elettrici generali”.

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento e si precisa che i costi stimati sono solo indicativi.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Con riferimento alla conformità urbanistica, si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Edoardo Ferrarese) a pag. 26 (par. D.1.8) della perizia rileva che *“Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, specie sotto il profilo della retroattività”.*

Quanto, invece, alla situazione edilizia dell'immobile, al par. D.1.10 il ctu rileva: *“Il combinato disposto dalla completa difformità della zona uffici rispetto all'ultimo stato amministrativo approvato, soprattutto con riferimento al primo piano praticabile su soppalco, e dall'asportazione di elementi staticamente rilevanti come le catene della prima campata da ovest determinano, con ogni probabilità, il ricorrere della “variazione essenziale” ex art. 32, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001 – per quanto riguarda le superfici di solaio – e di sicuro secondo il tema di cui alla successiva lett. e) – trattandosi qui di patente violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica. Ricorrendo altresì gli estremi contemplati dall'art. 34-bis, comma 3-bis, del medesimo testo unico, occorrerà qui munire gli iter di regolarizzazione dell'attestato di conformità alle norme costruttive in zona sismica. L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1, 2 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per € 30.000,00 e sanzioni per il massimo edittale di € 10.328,00. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a meno dell'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricitato TUE – verosimilmente superabile con facilità, avendosi nella fattispecie ultima iniziativa catastale datata 2011 – e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione draconiana del concetto di “conformità urbanistica”, circostanza che solitamente non ricorre.*

A pag. 20 dell'elaborato, il perito rileva: *“In origine, la rigidità della struttura sulla giacitura perpendicolare alle generatrici dei tetti a botte era garantita da incatenamenti fissati alle reni delle arcate con interasse grossomodo la metà di quello delle spalle murarie. Allo stato di fatto molti di essi si presentano rimossi a fronte dell'esigenza di ricavare spazi praticabili al primo piano, su soppalchi o diversi impalcati intermedi. La coesione strutturale ha leggermente risentito di tali rimaneggiamenti, esibendo un lieve fuori piombo del maschio prospettante sul vialetto nordest. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato progettato e realizzato senza che vigesse la benché minima norma tecnica sulle strutture portanti né, meno che mai, l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. Inoltre, considerato che in questa microzona il valore di ag supera 0,15g, eventuali interventi di adeguamento/miglioramento della struttura – così come i riferimenti normativi e metodologici di qualsivoglia attestazione dell'“idoneità statica” ex art. art. 35, comma 3, lett. b), della Legge n. 47/1985 – ricadrebbero nel disposto di cui all'art. 94-bis, comma 1, lett. b), n. 1 – con riserva sul giudizio di “interesse strategico” dell'immobile e soprattutto delle attività da svolgerci”.*

Con successiva nota integrativa del 17/11/2025, però, cui si fa integrale rinvio, il ctu precisa: *“I criteri di certificazione sopra esposti, riguardanti gli interventi a suo tempo diretti alla realizzazione degli spogliatoi/bagni/docce donne al primo piano, rendono in preponderante misura inattuali i richiami cautelativi riportati a tale proposito in perizia, anche e soprattutto sotto il profilo dell'esigenza di installare rinforzi provvisori. La lettura del certificato di cui sopra consente di escludere obblighi di immediata messa in sicurezza del manufatto. L'adeguamento correttivo della stima per la cifra di € 250.000,00 – di cui al § D.1.4 (pag. 24) della relazione tecnica – deve tuttavia rimanere fermo, oltre che per il presidio d'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pignorato, anche a copertura di eventuali interventi di sistemazione strutturale nel settore uffici. In quest'ultimo quadrante, per*

come si presenta all'oggi del tutto assente all'epoca dell'ultima iniziativa edilizia utile, gli incatenamenti sono stati perlopiù mantenuti (si vedano, a tal proposito, le fotografie scattate nella contermine sala spinning incendiata), ma l'esigenza di condurvi accertamenti e regolarizzazioni a titolo oneroso rimane comunque. Il tutto, nuovamente, senza che gli assestamenti ravvisati all'esame visivo destino allarme sul piano statico – a maggior ragione dopo la lettura dell'allegata nota di idoneità a firma di tecnico abilitato.”.

Si rimanda alla perizia e successiva integrazione per ogni approfondimento e si precisa che i costi stimati sono solo indicativi.

*

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

Atto di compravendita per Notaio Dott. Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova del 18/05/2018, Rep. 109152 - Racc. 35439, trascritto a Verona il 15/06/2018 ai numeri 24175 RG e 16677 RP, con cui l'odierna esecutata ha acquistato il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'immobile staggito.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- 1) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate: nessuna
- 2) formalità opponibili alla procedura e 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.

Vincoli e oneri giuridici

Nella più risalente provenienza, compravendita per notaio Antonio Benini di Verona del 17/12/1962, rep. 8597 - racc. 3038, trascritta presso i RR.II. di Verona ai nn. 14090 R.P. e 17603 R.G., con oggetto il terreno su cui è stato successivamente edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di vendita, dante causa il Consorzio per la Zona Agricolo-Industriale di Verona, a pag. 8, lett. F), si legge: “*Il Consorzio si riserva il diritto di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, e fognatura sugli spazi scoperti da edifici, ferma restando la rifusione da eventuali danni alla Ditta proprietaria*”. Di tale servitù viene fatta espressa menzione anche nella nota di trascrizione.

Stato di occupazione - locazioni

Sulla base di quanto risulta in atti e confermato dal Custode giudiziario, l'unità risulta libera da persone ma, ingombra da masserizie e rifiuti, con particolare riferimento alla zona spinning, oggetto di incendio, in stato di inagibilità e ingombra da sottoprodotti dell'incendio, materiali corrotti e guano di volatili, come specificamente indicato in perizia, cui si fa rinvio.

Non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

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. Nicola Sordi, con studio in Verona, via della Valverde n. 77, Tel. 045/590819, email segreteria@studiolegalesordi.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta 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 3 giorni prima della data fissata per la vendita.

Precisazioni

- La scheda sintetica iniziale della perizia di stima, a pag. 3, contiene un refuso ove si indica l'ubicazione dell'immobile in Zimella, via Stazione n. 2010, anziché Verona, via Torricelli n. 27/B.
- Come indicato dall'esperto stimatore, l'immobile pignorato e, più in generale, l'edificio di cui fa parte, sorge sul terreno individuato al C.T. del Comune di Verona, fg. 325, particella 63, ente urbano di 6.804 mq, che comprende anche l'ente urbano bene individuato dal subalterno n. 13, corte e vialetto di accesso comune a tutti i subalterni.
- Come ampiamente rilevato in perizia, la sezione destinata a "sala spinning", assieme ai suoi quattro accessori, è stata oggetto di incendio e risulta di fatto inagibile e invasa di piccioni.
- Per la consistenza, tipologia e stato degli impianti si fa espresso rinvio alla perizia.
- Nella perizia di stima, par. D.1.6, pag. 24, si rileva: *"Va ritenuta implicita l'esistenza di un criterio di ripartizione delle spese per riscaldamento, atteso che il generatore di calore sia centralizzato. Sicché ai beni pignorati competono in comproprietà i due gravami di cui sopra, senza che sussista alcuna tabella – meno che mai avente rango notarile – a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica. L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio sarà meglio e ulteriormente specificata al successivo § D.1.19"*.
- Si rileva che, al pian terreno, l'immobile oggetto di vendita è comunicante con altro immobile di proprietà di terzi (in precedenza stessa proprietà), identificato al NCEU del Comune di Verona, fg. 325, part. 63, sub. 12. Si segnala che l'apertura tra i due immobili è stata provvisoriamente chiusa dal Custode con un pannello di cartongesso rimovibile.
- L'immobile viene venduto e verrà consegnato nello stato di fatto in cui si trova, con particolare riferimento ai locali oggetto di incendio, con tutti i sottoprodotti dell'incendio, rifiuti e beni in essi presenti. Nella perizia di stima, infatti, viene applicata un'ampia svalutazione del valore dell'immobile proprio in considerazione dei costi di liberazione, pulizia (con espresso riferimento anche alle pulizie generali di tutto l'immobile), caratterizzazione e smaltimento (cfr. pagg. 23-24 e 39).
- Nel quadro D della nota di trascrizione del titolo di provenienza sopra indicato (compravendita per Notaio Dott. Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova del 18/05/2018) si dà atto che *"l'immobile indicato nel quadro b) fa parte del complesso immobiliare sito in Verona (VR) via E. Torricelli n. 27/b, insistente su parte dell'area censita a catasto terreni comune di Verona foglio 325 mapp. 63 di are 68.04 (ente urbano), e viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, impianti e servizi, (con espressa precisazione dei pannelli fotovoltaici collocati sulla copertura) diritti e servitu', con proporzionale partecipazione alle parti ed impianti comuni a sensi dell'art. 1117 cod. civ."*.

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

pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale), intestato al Professionista delegato e con l'indicazione del numero della procedura, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, 37122, via della Valverde n. 77. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione, che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà esente iva salvo opzione. È, in ogni caso, onere dell'offerente / aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di trasferimento.

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti Internet www.asteanunci.it, www.astalegale.net e astegiudiziarie.it (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"); la pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata, a cura della società Astalegale.net, anche 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 il proprio Studio in Verona, via della Valverde n. 77, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/590819 o scrivendo all'indirizzo email segreteria@studiolegalesordi.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore della vendita telematica nominato dal Giudice è Aste Giudiziarie Inlinea Spa, il cui portale è www.astetelematiche.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili sul sito indicato e ai seguenti contatti: tel. 0586/20141 - e-mail assistenza@astetelematiche.it, o a quei diversi recapiti indicati dal Gestore sul proprio portale.

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 lo studio del professionista delegato, in Verona, via della Valverde n. 77 (previo appuntamento telefonico al numero 045/590819).

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

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), che verrà identificato all'atto della presentazione,
- 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), residenza o domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita o domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica certificata), 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;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
- 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'indicazione che l'offerta è irrevocabile;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- Cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Sordi Nicola, R.E. 48/2025 Tribunale di Verona);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- copia del tesserino fiscale dell'offerente
- 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 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 (Sordi Nicola, R.E. 48/2025 Tribunale di Verona). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile in vendita, ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo www.astetelematiche.it, utilizzando l'apposito comando "Partecipa" e il successivo link "procedi sul portale delle vendite pubbliche" per la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Le somme versate a titolo di cauzione 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, senza alterarne il contenuto o il nome pena l'invalidazione del file e dell'offerta, deve essere 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).

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it.

30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali per accedere alla vendita all'indirizzo pec indicato nel modulo ministeriale di offerta. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo sms al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo e-mail assistenza@astetelematiche.it o a quei diversi recapiti indicati dal Gestore sul proprio portale.

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.
- l'indicazione che l'offerta è irrevocabile;

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia della contabile di bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità dell'offerente nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- copia del tesserino fiscale dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino fiscale del coniuge.
- 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, certificato del registro delle imprese 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 "Sordi Nicola Delegato Procedura R.G. 48/2025 Tribunale di Verona", alle seguenti coordinate: IT10 S051 1611 7030 0000 0004 290 indicando come causale "Cauzione vendita proc. es. imm. 48/2025 R.E. Tribunale di Verona".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita 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 (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli). In ogni caso, il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

Gli avvocati possono presentare offerte per persona 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.

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, 23/12/2025

Il professionista delegato

Avv. Nicola Sordi