



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 69/2025 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv. Nicola Sordi Tel 045590819 - 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.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 28 aprile 2026 (28/04/2026) alle ore 9:15 presso VG - Soluzione Aste, in Verona, Piazza Zara n. 7/c, 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 ad uso abitativo sito al primo piano di un caseggiato, accessibile mediante scala esterna, sito in Trevenzuolo, via Virgiliana n. 13, e così censito:

- N.C.E.U. Comune di Trevenzuolo, foglio 28, mappale 51, sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, rendita € 150,81, Stradone Dazio n. 29, p. 1, superf. tot. 71 mq.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., inclusa la corte identificata al foglio 28 m.n. 51 sub. 4, bene non censibile comune ai subalterni 1, 2 e 3, con funzione di accesso pedonale e carraio.

al prezzo base di euro 27.500,00 (ventisettemilacinquecento,00)

offerta minima euro 20.625,00 (ventimilaseicentoventicinque,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Edoardo Ferrarese) a pag. 7-9 (par. D.1.2) della perizia segnala che "La descrizione catastale dell'appartamento, risalente al 1991, evidenzia difformità nel complesso di trascurabile entità erariale: 1) diversa configurazione dell'imbocco della scala al pianterreno, oltre che diverso numero di scalini; 2) diversa partizione – e diverse metrature reciproche – tra cucina e bagno; 3) presenza di una mazzetta nell'angolo esterno del ripostiglio e 4) mazzetta anche sul divisorio tra ripostiglio e stanza da letto. L'aspetto degno di nota è che lo stato di fatto rilevato corrisponde – salvo dettagli tutto sommato modesti – alla situazione ante operam di cui all'ultimo stato amministrativo approvato... (omissis) ... La rettifica delle difformità riscontrate, che s'intendono subordinate alla regolarizzazione edilizia delle

incongruità a mezzo sanatoria, comporterà un esborso in conto spese tecniche pari a € 1.500,00 per i soli aspetti catastali”.

Analogamente, al par. D.1.9, pag. 16: “La conformità catastale dell'appartamento risente dell'erronea localizzazione dell'indirizzo, che è in via Virgiliana e non in stradone Dazio, della deficitaria trascrizione storica degli intestati e della difforme configurazione planimetrica interna dell'unità. Salvo piccoli dettagli, la rappresentazione grafica dell'immobile corrisponde allo stato di fatto ante operam di cui all'ultimo stato amministrativo approvato”.

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

Situazione urbanistica ed edilizia.

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Edoardo Ferrarese) a pag. 15-15 (par. D.1.8) della perizia segnala che “Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 21/05/2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che l'area di sedime fronte strada del caseggiato (CT fg. 28 m.n. 51) dove si trova anche il cespite oggetto di stima in via Virgiliana n. 13 risulta classificata dal P.I. tra le zone agricole art. 47 – ambiti a edificazione diffusa e, in parte, sottoposta a vincolo paesaggistico, per la presenza del conterminare corso d'acqua, nonché a fascia di rispetto viaria. Nella fattispecie, in base al suddetto art. 47 delle vigenti norme tecniche operative di piano, in zona agricola sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione dell'esistente, purché nel rispetto di stringenti requisiti di compatibilità con la localizzazione e la finalizzazione rurale delle iniziative edilizie. Il vincolo paesaggistico è apposto in ottemperanza al D.Lgs. n. 42/2004, ossia di una norma successiva all'ultimo titolo abilitativo utile. Le previsioni di norma, riguardo a queste zone, circoscrivono pesantemente l'ambito dell'iniziativa edificatoria consentita ai soli interventi edilizi al servizio delle aziende agricole, siano essi destinati alla residenza che a strutture agroproduttive. Le pressoché assenti specifiche relative alla miglioria dell'edificato esistente, unitamente al sovrapporsi di due fasce vincolate sul lotto in esame, definiscono un quadro nel quale non solo qualsivoglia intervento presupponga la piena legittimità dello stato di fatto, ma anche la materiale impossibilità di incrementare il carico urbanistico/stereometrico in essere. Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Trevenzuolo, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le disposizioni di piano vigenti all'epoca del rilascio dell'ultimo titolo concessorio utile. Dei vincoli derivanti dalla tutela paesaggistica del corridoio fluviale e dalla protezione della sede viaria maestra si è debitamente tenuto conto nell'estimo”.

E al par. D.1.10, pag. 17-18: “Le difformità rilevate quanto alla distribuzione interna degli spazi, che salvo modesti dettagli rimandano integralmente all'assetto interno denunciato contestualmente alla domanda e al rilascio del primo titolo abilitativo nel 1977, non incidono sulle carature stereometriche già autorizzate. Esse, a norma dell'art. 32, comma 1, del novellato DPR n. 380/2001, costituiscono variazioni non essenziali al progetto approvato – senza tralasciare che l'abitabilità fu rilasciata anche a seguito di visita dell'istruttore tecnico comunale, come espressamente specificato dal dispositivo del provvedimento finale. Un tanto basta a garantire la verifica di legittimità sul pregresso come da art. 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, del già citato testo unico. Le tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 1-bis, del TUE danno un margine di legge del 5%, per cui la verifica di non superamento dei limiti dovrebbe risultare facilmente soddisfatta. L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), comporterà indicativamente spese tecniche per € 3.000,00 e sanzioni per minimi edittali € 516,00. Una concisa relazione paesaggistica dovrebbe bastare a garantire l'assenza di vincoli all'epoca sia della prima costruzione (ante '67 e ante '42) che della realizzazione delle difformità interne (1977-78). L'autorità competente in materia paesaggistica deve esprimersi entro 180 giorni dalla domanda di sanatoria, previo parere vincolante della soprintendenza da fornire entro 90 giorni. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a valere su una doppia conformità c.d. “semplificata” secondo la legge 24/07/2024, n. 105”.

Si rimanda alla perizia 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. Pierpaolo Iacoppe di Mantova del 25/11/2004, Rep. 22131 - Racc. 3904, trascritto a Verona il 16/12/2024 ai numeri 56065 R.G. e 33828 R.P.

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.

Stato di occupazione - locazioni

L'immobile è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. L'occupazione è precedente all'atto di pignoramento e, pertanto, ai sensi dell'art. 560 cpc, comma 3, il debitore e i suoi familiari hanno diritto ad abitare l'immobile sino all'emissione del decreto di trasferimento. Il Custode, pertanto, salve le ipotesi di cui al comma 9 dell'art. 560 cpc, provvederà alla liberazione dell'immobile in forza di ordine di liberazione che verrà emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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

- L'indirizzo catastale dell'unità, stradone Dazio n. 29, non corrisponde a quello effettivo, di Via Virgiliana n. 13.
- La corte, identificata al foglio 28 m.n. 51 sub. 4, bene non censibile comune ai subalterni 1, 2 e 3, viene di fatto utilizzata in parte come stradello, autonomamente pavimentato, di accesso all'autorimessa di proprietà di terzi insistente sul mappale 51 (subalterno 3), in parte, con riferimento alla porzione ricompresa tra l'autorimessa, la pubblica via e il fossato irriguo, ad orto recintato, e in altra parte a stradello di accesso alle proprietà individuate al fg. 28, mappali n. 151 e 100, unità che non hanno altri accessi alla pubblica via, come evidenziato in ctu a pag. 7, secondo cpv, ove si riferisce che l'ingresso pedonale del civico n. 13 è "*comune a tre mappali (nn. 51, 151 e 100*

nell'ordine in cui si presentano dal ciglio viario)”, e pag. 10, par. D.1.5., ove si afferma che “...le aree cortive formanti uno stradello comune al pianterreno”. Parrebbero, pertanto, sussistere i presupposti di fatto fondanti un eventuale accertamento e/o costituzione di servitù di passo, pedonale e carraio, sulla particella 51, sub.4, a servizio delle particelle 151 e 100 (intercluse), ai sensi dell’art. 1062 c.c. o dell’art. 1051 c.c.

- L’immobile pignorato e, più in generale, l’edificio di cui fa parte, sorge sul terreno individuato al C.T. del Comune di Trevenzuolo, fg. 28, particella 51, ente urbano di 245 mq.

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 assoggettato ad imposta di registro. 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, nonché 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. 69/25 Tribunale di Verona);
- 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 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 (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (Sordi Nicola, R.E. 69/25 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 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 e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Sordi Nicola Delegato Procedura R.G. 69/25 Tribunale Verona", alle seguenti coordinate: IT34 E051 1611 7030 0000 0004 305 indicando come causale "Cauzione vendita proc. es. imm. 69/25 R.E.".

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 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.

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, 29/01/2026

Il professionista delegato

Avv. Nicola Sordi