

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA n. 73/2023 R.E. cui sono riunite la n. 92/2023 R.E. e la n. 360/2023R.E.***Custode Giudiziario Avv. Andrea Marchesini Tel. 0458011720 e-mail marchesini@avvocatibmz.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Roberto Tordiglione, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 46/2024) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 25 settembre 2025 alle ore 15.30**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto 3**

In **Comune di Legnago (VR)**, Via Padana Inferiore est n. 104, **piena proprietà di abitazione e magazzino** con tettoia ai piani terra e primo e di **autorimessa** al piano terra, nonché di **n. 3 terreni agricoli** di complessivi 20.349 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., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR), Foglio 11:

- mn. 9 sub. 1 (ex. fg. 4 mn. 9 sub 1,2,3 – ex. mn 163 e 164) – Via Padana Inferiore est – P.T-1 – cat. A/3, cl. 2 – cons. 12 vani – sup.cat.tot. 343 mq – sup.cat.tot.escl aree scop. 334 mq – R.C. Euro 650,74;

- mn. 9 sub. 2 – Via Padana Inferiore est – P.T-1 – cat. C/2 – cl. 2 – cons. 256 mq – sup.cat. 273 mq – R.C. Euro 330,53;

- mn. 9 sub. 3 – Via Padana Inferiore est – P.T – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 24 mq – sup.cat. 29 mq – R.C. Euro 55,78;

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR), Foglio 11:

- mn. 376 (ex mn. 10) seminativo – cl. 1 – sup.cat. 3.676 mq – R.D. Euro 43,61 - R.A. Euro 25,63;

- mn. 161 – semin.arbor. – cl. 2 – sup.cat. 12.490 mq – R.D. Euro 116,09 – R.A. Euro 64,51;

- mn. 127 – seminativo – cl. 1 – sup.cat. 2.750 mq - R.D. Euro 32,63 – R.A. Euro 19,17;

- mn. 970 (ex mn. 155) – frutteto – cl. 2 – sup.cat. 5.109 mq – R.D. Euro 72,43 – R.A. Euro 48,81;

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR), Foglio 11:

- mn. 9 sub. 4 – (corte comune ai sub. 1, 2 e 3 e spazio manovra alla corte);

- mn. 9 sub. 5 – BCNC (corte comune ai sub. 1, 2 e 3 e spazio manovra alla corte);

al valore d'asta di Euro 187.000,00 (centottantasettemila,00)

offerta minima Euro 140.250,00 (centoquarantamila duecentocinquanta,00) 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,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Monica Picchio) nell'elaborato peritale:

- attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecari,

- precisa che a livello catastale sono state rinvenute lievi difformità: - in merito all'autorimessa (mn. 9 sub. 3): *“Nessuna difformità rilevata. E' presente un sottotetto non accessibile con scala fissa al piano primo non rappresentato in planimetria”*. - in merito al magazzino (part. 9 sub. 2): *“La porzione di ripostiglio posta sul lato ovest al piano primo non risulta realizzata”*; in merito all'abitazione (mn. 9 sub. 1) e ai terreni (mmnn. 161, 127 e 970): *“Nessuna difformità è rilevata”*;

- precisa, inoltre, che: *“il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene, ma che tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso. I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico”*.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) nell'elaborato peritale (a cui si rinvia per maggiori dettagli):

- riferisce le seguenti pratiche edilizie: - richiesta di Concessione Edilizia del 28/12/1982 prot. 13941. Seppur la pratica risulti indicata nell'archivio comunale tra la documentazione reperibile presso il Comune non risulta disponibile la concessione rilasciata ed i relativi elaborati grafici; - Concessione edilizia n. 123/86 prot. 5651/86 del 24/05/1986 per “adeguamento igienico considerato ristrutturazione fabbricato sito in S. Vito di Legnago” con elaborati grafici; - Concessione edilizia n. 301/87 prot. 5650/87 del 24/05/1986 per “variante ad adeguamento igienico (ristrutturazione) fabbricato in località S. Vito (concess. orig. N.5651/86 del 24/5/1986)” con elaborati grafici; - Certificato di abitabilità n. 15929 di prot. N. 301/87 Pratica del 02/02/1986; - Concessione edilizia n. 239 del 2000 prot. N. 8778/2000 del 08/11/2000 per “demolizione e ricostruzione con ampliamento di un annesso rustico”. Non risulta in seguito richiesta e rilasciata agibilità; - Permesso di costruire n. 2008/0007 prot. N. 21976 del 13/06/2008 per “completamento opere di cui alla pratica 2000/CE/239 prot. 8778 demolizione e ricostruzione con ampliamento di annesso rustico”. Non risulta in seguito richiesta e rilasciata agibilità. - Permesso di costruire n. 2011/0581 prot. N. 2209 del 18/01/2013 per “variante in corso d'opera al PC 2008/0007 intervento di ristrutturazione con ampliamento di annessi abitativi ai sensi della Legge Regionale 14/2009”. Non risulta in seguito richiesta e rilasciata agibilità;

- segnala che dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.3.4) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale:

per quanto riguarda l'autorimessa (mn. 9 sub. 3) da quanto emerso presso gli uffici comunali non risulta richiesto e rilasciato il certificato di agibilità. Il CTU precisa che la situazione risulterebbe regolarizzabile mediante presentazione di una pratica di sanatoria ed in seguito richiesto di agibilità;

per quanto riguarda il magazzino (mn. 9 sub. 2) sono state rilevate delle lievi difformità di distribuzione interna nella parte ad ovest del piano terra. Da quanto emerso presso gli uffici comunali non risulta richiesto e rilasciato il certificato di agibilità. Il CTU precisa che la situazione risulterebbe regolarizzabile mediante presentazione di una pratica di sanatorie e d in seguito richiesto di agibilità;

una porzione della tettoia/ricovero attrezzi posta a sud non risulta autorizzata. Tale caso rientrerebbe in quelli descritti all'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 testo unico delle

disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità. In questo caso risulterebbe invece apparentemente necessario procedere alla demolizione delle porzioni di tettoia realizzate in assenza di titolo;

la **porzione di immobile ad uso abitativo** come rilevata in sede di sopralluogo presenta alcune lievi difformità di distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici riportati ed inseriti nella pratica Concessione edilizia n. 301/87 prot. 5650/87 del 24/05/1986. Inoltre, negli elaborati grafici non è rappresentato il porticato posto sul lato sud del fabbricato. La porzione di edificio ad uso residenziale risulta essere regolarmente dichiarata agibile con Certificato di abitabilità n. 15929 di prot. N. 301/87 Pratica del 02/02/1986.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

Destinazione Urbanistica: come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8 maggio 2025 agli atti, risulta che in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area catastalmente identificata al Foglio 11 mappale 127, 161 e 970 è classificata in: "Sistema Ambientale - Aree agricole - Art. 57" e l'area catastalmente identificata al Foglio 11 mappale 376 è classificata in: "Sistema Ambientale - Aree agricole - Art. 57"; parte "Sistema Insediativo - Edificazione diffusa - Art. 44"; che in base al secondo Piano degli Interventi l'area catastalmente identificata al Foglio 11 mappale 127,161 e 376 è classificata in: "Zona E: a destinazione agricola - Sottozona E2: agricola di elevata utilizzazione - Art. 45"; quella identificata al il Foglio 11 mappale 970 è classificata in parte "Zona E: a destinazione agricola - Sottozona E2: agricola di elevata utilizzazione - Art. 45"; parte "Infrastrutture della viabilità e dei trasporti - Viabilità di progetto - Art. 56".

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Titolo di provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto del 29/04/2010 ed in parte in forza di atto notarile pubblico di divisione a rogito Notaio Dott. Agostino Pio Salvatore, Notaio in Legnago, del 29/03/1985 rep. 112499, trascritto in data 19/04/1985 al n. 5709 di formalità.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna.

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

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione del custode in atti del 19 maggio 2025 risulta che:

- l'abitazione mappale 9 sub 1 e sub 3 è abitata da parte esecutata e dal suo nucleo familiare, la liberazione sarà eseguita a cura del Custode su richiesta dell'aggiudicatario;
- i terreni e il deposito mn. 9 sub. 2, sono occupati in virtù di il **contratto di affitto di fondo rustico** datato 4/4/2016 della durata di anni 13 e mesi 7, ritenuto non opponibile per viltà del canone, per cui è stato emesso ordine di liberazione in data 2 aprile 2024 non ancora eseguito.

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. Marchesini Andrea** con studio in Verona, Via Oberdan 7, Tel. 0458011720 e-mail marchesini@avvocatibmz.it

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

Liberazione dell'immobile

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario su istanza dell'aggiudicatario e/o salvo sua esenzione.

Precisazioni

L'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) ha precisato che:

- **l'accesso al terreno identificato al Fg. 11 mn. 970** avviene dalla pubblica via attraverso il mn. 961 come da costituzione di servitù coattiva n. 425 rep. del 2/9/2013 Autorità emittente VENETO STRADE S.P.A. trascritta il 26/9/2013 ai nn. 32007 RG e 21896 RP;

e nella integrazione di perizia del 19 aprile 2024 che:

- risulta inoltrata richiesta all'ufficio del Genio Civile prot. 576964 del 23.10.2023 circa la presenza di eventuali pozzi all'interno del compendio di beni cui ha fatto seguito risposta in data 19 aprile 2024 prot. 0195007 del Genio Civile di Verona secondo cui *"a seguito di verifica effettuata presso il nostro gestionale digitale, non risulta presente alcuna documentazione di pozzi nei riferimenti catastali sopra citati"*.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spese

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e

trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

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

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

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

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

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Astalegale.Net S.p.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Roberto Tordiglione n. 73/2023 R.E.**)
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 73/2023 RE** alle seguenti coordinate **IT29G0880711701000000875606** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 26 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Tordiglione