

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 75/2025 R.E. cui è riunita la n. 228/2025 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Garzatti Roberta Tel. 3479815664 e-mail avv.robortagarzatti@gmail.com***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Roberta Garzatti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 25/2026) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 17 settembre 2026 alle ore 14.30**

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 UNICO**

In Comune di Casaleone (VR), in Via Frittaia n. 24 e Via Maroni snc, **piena proprietà di abitazione ad un solo piano con locali accessori**, nonché **autorimessa e giardino esclusivo**.

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR), Fg. 6:

– m.n. 194 sub 1 - Via Frittaia n. 24 - p. T - cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 - sup. cat. tot. 83 mq - sup. cat. escluse aree scoperte 71 mq - R.C. Euro 150,81

– m.n. 531 - Via Rainiero Maroni - p. T - cat. C/6 - cl. 2 – sup. cat. tot. 23 mq - R.C. Euro 46,33 (giusta DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/09/2025 Pratica n. VR0246283 in atti dal 15/09/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3864150.12/09/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 246283.1/2025)

Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR) , Fg. 6

m.n.. 194 - ente urbano - ha 00.04.24

m.n.. 531 - ente urbano - ha 00.02.55

al valore d'asta di euro 66.000,00 (sessantaseimila,00)**offerta minima euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento,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 (Arch. Elena Fiorio) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- una porzione della particella 194, stimata graficamente dall'esperto in circa mq 75, coincide con la sede stradale della traversa di via Frittaia;
- lo stato dei luoghi della particella 194 subalterno 1 non coincideva con la planimetria esistente, pertanto, l'esperto estimatore ha provveduto alla variazione catastale di aggiornamento.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Elena Fiorio) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:
- a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitati:

Licenza di Costruzione n. 94/1966 del 06/08/1966 avente per oggetto "*costruzione di un nuovo fabbricato*";

Certificato di Abitabilità n. 73 del 23/10/1967;

Licenza di Costruzione n. 46/1979 del 25/06/1979 avente per oggetto "*costruzione di una recinzione*";

Concessione edilizia n. 94/1980 del 23/09/1980 avente per oggetto "*nuova costruzione di un nuovo fabbricato adibito ad uso autorimessa*";

Certificato di Abitabilità n. 3 del 07/01/1981;

Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 1725 del 20/02/2015 avente per oggetto "*manutenzione straordinaria delle coperture*";

- quanto all'abitazione m.n. 194 sub 1, da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato in Comune (Licenza di Costruzione n. 94/1966 del 06/08/1966) vi sono alcune difformità interne di distribuzione degli spazi, tra cui l'unione dei locali soggiorno e cucina, e prospettiche, modifiche di alcune forometrie e della porta d'ingresso. Per quanto riguarda l'unione dei locali soggiorno e cucina in un unico vano si può presumere che la modifica sia successiva all'epoca di costruzione del fabbricato, in quanto sul pavimento è presente la "traccia" della vecchia parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno che è stata coperta da una soglia in marmo. Le modifiche prospettiche invece sono riferite alla realizzazione di una rientranza nella muratura perimetrale per creare una sorta di nicchia alla porta principale di accesso all'abitazione, nonché la diversa distribuzione di alcune forometrie. Mentre per la rientranza della porta di ingresso all'abitazione si può presumere che possa essere coeva alla costruzione dell'immobile per quanto concerne le forometrie non si hanno dati certi sulla loro effettiva epoca di realizzazione. Tutto ciò detto, anche a seguito del colloquio con il responsabile tecnico del Comune, si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria;

- quanto agli accessori sempre del m.n. 194 sub. 1, a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune non è emersa alcuna pratica edilizia riferita ai locali accessori (ripostiglio-legnaia) che insistono sulla particella 194 e sono accatastati con l'abitazione al subalterno 1. Si riscontra che all'interno della part. 194 sub. 1 è presente un vano accessibile dall'esterno, realizzato senza alcun titolo edilizio abilitativo in aderenza all'abitazione ed ai locali accessori, utilizzato come ripostiglio;

- quanto all'autorimessa m.n. 531, da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato in Comune (Concessione edilizia n. 94/1980 del 23/09/1980) non si riscontrano difformità tali da dover essere sanate;

- l'intero compendio ricade in zona B1 - Aree di completamento semintensivo per il quale è previsto, in lotti superiori a 600 mq, un possibile ampliamento pari a 0,34 mq/mq di superficie netta pavimento (SNP) dell'esistente. L'esperto ritiene che il compendio vada considerato nella sua interezza ossia un lotto unico la cui superficie catastale del terreno è pari a mq 604 (mq 679 - mq 75 strada part. 194 sub. 1), al fine di evitare una diminuzione del suo valore. Ne consegue che il potenziale edificatorio del lotto è di circa mq 205,36 (mq 604 x 0,34).

Assunto ciò è di tutta evidenza che, essendo la superficie netta del pavimento dell'abitazione pari a circa mq 50,35 e dell'autorimessa pari a circa mq 24,90 e così per un totale di circa mq 75,26, la superficie ancora disponibile per ampliamenti e/o sanatorie è pari a circa mq 130,11. Considerato che il ripostiglio-legnaia ha una SNP pari a circa mq 20,20 ed il vano esterno pari a circa mq 15,60 il tutto per una superficie totale di circa mq 35,80, l'esperto ritiene che tali manufatti siano compatibili con la normativa vigente (sia sul piano urbanistico che edilizio) e sul lotto vi sia ancora un residuo edificatorio pari a circa mq 94,31 (SNP);

- tutto ciò detto, anche a seguito del colloquio con il responsabile tecnico del Comune, si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria. Al fine di ottenere l'agibilità dei locali sarà necessario,

una volta assentita la sanatoria degli immobili, acquisire la seguente documentazione al fine di poterla depositare in Comune: Dichiarazione di rispondenza degli impianti (Di.Ri), dichiarazione di idoneità statica a firma di uno strutturista, variazione catastale. Si fa presente che, nel caso in cui all'atto del sopralluogo da parte degli artigiani al fine di redigere le dichiarazioni di rispondenza degli impianti, gli stessi risultassero non idonei, si renderà necessario intervenire al fine di mettere in sicurezza gli impianti stessi e provvedere al rilascio delle Di.Ri..

Si rinvia all'elaborato peritale per i costi di massima di regolarizzazione degli immobili.

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

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 sono pervenuti a parte eseguita giusto atto di compravendita Notaio Claudio Berlino di Legnago del 29/05/2006 rep. 16371 racc. 8209 trascritto in data 06/06/2006 ai nn. R.G. 27200 R.P. 16012.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti non risultano formalità che non saranno cancellate.

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 di custodia del 16 gennaio 2026 l'immobile risulta libero da persone e cose, salvo alcuni beni mobili privi di valore e comunque da intendersi abbandonati, come da dichiarazione rilasciata dall'esecutato in data 3 luglio 2025.

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. Garzatti Roberta** con studio in Pescantina (VR) Via Verdi n. 15 - tel. 3479815664 e-mail avv.robtagarzatti@gmail.com

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

Liberazione dell'immobile

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

Precisazioni

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che:

- il compendio è costituito da un immobile su un solo livello e da alcune pertinenze quali un ripostiglio ed una legnaia e un'autorimessa, oltre ai terreni dove insistono i fabbricati. L'immobile abitativo, disposto su un solo livello, è collocato all'interno di un giardino di proprietà con locali

accessori distaccati dal corpo di fabbrica principale. L'abitazione è in discrete condizioni conservative e manutentive, mentre i locali accessori risultano essere in scadenti condizioni;

- l'unità abitativa (mq 63,41 non ragguagliati), con accesso da via Frittaia n. 24, è composta da ingresso/corridoio, cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con un'altezza di circa m 3,00. I locali accessori (mq 25,59 non ragguagliati), destinati secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali a ripostiglio/legnaia, hanno un'altezza media di circa m 3,20. Completa la particella catastale un giardino di superficie catastale, al netto del sedime degli edifici, di mq 335. Da tale risultanza viene scorporata la porzione di giardino ricadente sulla strada di circa mq 75 per un totale di circa mq 260. Si precisa che la copertura è stata oggetto di intervento edilizio non ancora ultimato ed è composta da struttura metallica, pannello OSB e guaina;

- l'impianto elettrico nell'abitazione è sottotraccia, mentre nei locali accessori è a vista, con interruttori magnetotermici e differenziali. Il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet posta in corridoio, i termosifoni, a detta dell'esecutato, sono scollegati dall'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia posta in uno dei locali accessori esterni all'abitazione. È presente uno split per il raffrescamento estivo in corridoio, ma non è stato possibile provarne il funzionamento;

- a sud dell'unità abitativa vi è un'autorimessa doppia, disposta su un solo piano con tetto a falda unica di superficie lorda non ragguagliata di circa 28,34 mq ed altezza interna di circa m. 2,30. L'autorimessa è in mediocri condizioni conservative e manutentive. Completa la particella catastale un giardino di superficie catastale, al netto del sedime dell'autorimessa, di mq 266,66;

- il Comune di Casaleone, su precisa istanza, non ha fornito alcun certificato di conformità degli impianti, pertanto, si presume che gli stessi non siano a norma;

- gli accessi al compendio sono due: uno dalla traversa di via Frittaia al civico n. 24 mentre il secondo da via Maroni snc. L'ingresso alla part. 194 sub. 1 (abitazione e locali accessori) risulta essere solo pedonale dalla traversa di via Frittaia, mentre l'accesso alla part. 531 (autorimessa) è sia carraio che pedonale. Trattandosi di un lotto unico, senza divisori fisici tra le due particelle catastali, l'accesso può avvenire da tutti e due i fronti.

Si specifica che la porzione della part. 194 sub. 1 ricadente sulla traversa di via Frittaia è funzionale anche al passaggio di terzi per accedere ai lotti posti verso ovest.

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 o assegno 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 esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima su www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astejudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, 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 GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL il cui portale è <http://www.gobidreal.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0286882269- e-mail: assistenza@gobidgroup.com

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso 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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Avv. Roberta Garzatti n. N.R.G. 75/2025.**)

- 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 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 o assegno 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.gobidreal.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riassume 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. N.R.G. 75/2025**" alle seguenti coordinate **IT33E0880711701000000893723** 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, 30 aprile 2026

Il professionista delegato
Avvocato Roberta Garzatti