

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 91/2023 R.E. cui è riunita la n. 99/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Bulgarelli Luca Tel 045 8030212 mail luca.bulgarelli@slba.eu

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 183/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 19 novembre 2026 alle ore 14.00

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 Verona (VR), Località Borgo Santa Croce, Via Dino Buzzati n° 14, nel complesso residenziale denominato Corte Bentivoglio, in fabbricato residenziale (lotto 5), composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato, nel quartiere Borgo Venezia, **in area P.E.E.P., piena proprietà di appartamento** al piano secondo e terzo con **cantina** all'interrato e **autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) foglio 210:

- m.n. 543 sub 24 – cat. A/2 – cl. 3 – cons. 6,5 vani – sup. cat. tot. 131 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 125 mq – R.C. Euro 839,24

- m.n. 543 sub 46 – cat. C/6 – cl. 4 – cons. 28 mq – sup. cat. tot. 30 mq – R.C. Euro 102,67

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

Si precisa che:

- i beni sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata in virtù di Convenzione Edilizia ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (**P.E.E.P.**), in data 28 luglio 2011 n. 107.249 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 11 agosto 2011 ai nn. 32307 RG e 20051 RP, e di Convenzione Edilizia (per la realizzazione delle opere di urbanizzazione), in data 4 aprile 2013 n. 108.760 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 9 aprile 2013 ai nn. 12600 RG e n. 8272 RP.;

- che è stata autorizzata la presente vendita indipendentemente dalla sussistenza di particolari requisiti soggettivi in capo agli interessati all'acquisto e dal vincolo del prezzo massimo di cessione (N.B. più precisamente senza tenere conto di tutti i vincoli previsti dalla Convenzione stipulata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 in data 28 luglio 2011 per le cessioni successive alla prima);

- che, **tuttavia, nelle risposte del Comune di Verona** (in data 4 luglio e 13 ottobre 2025), richiamate nell'elaborato peritale in atti - pagg. 44 e 46, è precisato che **“trattandosi di esecuzione immobiliare**

e non di procedura fallimentare devono essere rispettati tutti gli obblighi e vincoli derivanti dalla Convenzione”;

- che nella risposta del Comune di Verona del 4 luglio 2025 è, altresì, precisato **che è attuabile lo svincolo dalla convenzione originaria, con la conseguente rimozione dei vincoli** relativi al prezzo massimo di cessione (oggi di Euro 388.424.12), al canone massimo di locazione e ai requisiti soggettivi di acquisto, è attuabile **versando un corrispettivo quantificato dal Comune in Euro 7.045,74.- oltre spese notarili.**

al valore d'asta di euro 331.600,00 (trecentotrentunomilaseicento,00)

offerta minima euro 248.700,00 (duecentoquarantottomilasettecento,00)

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

euro 2.000,00 (duemila,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) nell'elaborato peritale in atti attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie; sono state rinvenute alcune difformità: quanto all'abitazione è stata rilevata la presenza di due pareti che dividono la zona cucina dal soggiorno non rappresentate in planimetria catastale. In planimetria è indicata un'altezza interna della cantina pari a 2,75 m mentre in sede di sopralluogo è stato rilevato 2,67 m. Al piano terzo è presente un bagno nella zona identificata in planimetria come soffitta; quanto all'autorimessa, nessuna difformità rilevata.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che dalla documentazione in atti risulta che i beni sono stati realizzati su area P.E.E.P. in virtù di Convenzione Edilizia ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (P.E.E.P.), in data 28 luglio 2011 n. 107.249 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 11 agosto 2011 ai nn. 32307 RG e 20051 RP, e di Convenzione Edilizia (per la realizzazione delle opere di urbanizzazione), in data 4 aprile 2013 n. 108.760 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 9 aprile 2013 ai nn. 12600 RG e n. 8272 RP.

L'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) nell'elaborato peritale riferisce che:

- il Comune di Verona, interpellato, ha comunicato in data 5 luglio 2025, che:

- *“la sopra citata convenzione disciplina, a partire dall'art 7, le modalità di assegnazione degli alloggi e di trasferimento degli stessi dopo la prima cessione. Nello specifico gli alloggi e loro pertinenze possono essere alienati decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.11 della stessa convenzione e al prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona”;*

- prima del decorso dei 10 anni dalla prima cessione (21.12.2017) é possibile, presentando istanza, ottenere l'autorizzazione alla vendita anticipata dell'alloggio alle seguenti condizioni:

- . l'acquirente dell'alloggio deve essere in possesso dei prescritti requisiti per l'acquisto degli alloggi costruiti nei Piani di Zona; i requisiti verranno accertati da parte dell'Ufficio scrivente, previa presentazione della richiesta corredata dalla documentazione prescritta,

- . il prezzo massimo di vendita dell'alloggio ed accessori identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 210 mapp. 543 sub 24 e 46, secondo la rivalutazione ISTAT;

- lo svincolo dalla convenzione originaria, con la **conseguente rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione**, al canone massimo di locazione e ai requisiti soggettivi di acquisto, è (comunque) attuabile versando il corrispettivo quantificato ad oggi dal Comune in Euro 7.045,74.- oltre spese notarili;

- sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- . permesso di costruire rep. n. 346 del 2 dicembre 2014 rilasciato l'1 dicembre 2014, pratica n. 06.03/008854/2011;

. DIA - denuncia di inizio attività - protocollata il 29 marzo 2016 al n. 2016/95590, pratica n. 06.03/00987/2016;

. SCIA - segnalazione certificata di inizio attività presentata il 12 dicembre 2016 al n. 363589 di protocollo generale, pratica n. 06.03/010416 anno 2016;

. SCIA - segnalazione certificata di inizio attività presentata il 28 aprile 2017 al n. 133803 di protocollo generale, pratica n. 06.03/003975 anno 2017;

. in data 5 maggio 2017 è stata protocollata dal predetto Comune al n. 141068 di protocollo la segnalazione certificata di agibilità e dichiarazione di fine lavori ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 come modificato dal D.Lgs. 222/16 (relativamente al garage sub. 46);

. in data 6 novembre 2017 è stata protocollata dal Comune al n. 337425 di protocollo segnalazione certificata per l'agibilità e dichiarazione di fine lavori ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 (relativamente all'appartamento sub. 24);

- approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia, non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi Conformità urbanistico edilizia;

- dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto emergono difformità: quanto all'abitazione, è stata rilevata la presenza di due pareti che dividono la zona cucina dal soggiorno non rappresentate negli elaborati grafici depositati. Inoltre, negli elaborati grafici depositati è indicata un'altezza interna della cantina pari a 2,75 m mentre in sede di sopralluogo è stato rilevato 2,67 m. Al piano terzo è presente un bagno nella zona identificata in planimetria come soffitta; quanto all'autorimessa, nessuna difformità rilevata.

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 per successione ex lege apertasi in data 8 giugno 2018, di cui alla denuncia di successione registrata a Verona 2 il 25.9.2018 al n.67999 vol. 88888/18 trascritta a Verona l'11.10.2018 ai n.ri 41168/27678 e sentenza di accertamento della qualità di erede del Tribunale di Verona, n. 880/2024 del 11 aprile 2024 (confermata da sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2243/2025 del 25 giugno 2025) trascritta in data 10 giugno 2024 ai nn. 23571 R.G. e 17878 R.P. I beni erano pervenuti alla dante causa giusto atto di compravendita in data 21 dicembre 2017 n. 10990 rep. notaio Nicola Marino, trascritto in data 27 dicembre 2017 ai nn. 53400 R.G. e 35549 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'area su cui sono stati realizzati beni risulta:

Convenzione Edilizia ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (P.E.E.P.), in data 28 luglio 2011 n. 107.249 rep. Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritta in data 11 agosto 2011 ai nn. 32307 RG e 20051 RP

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

Sulla base di quanto risulta in atti, l'unità abitativa è occupata dalla parte esecutata e ne costituisce l'abitazione principale di residenza.

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. Bulgarelli Luca** con studio in Verona Piazza Brà n. 26/D Tel. 045 8030212 mail luca.bulgarelli@slba.eu

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

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi al piano secondo, tre stanze soffitta al piano terzo in parte utilizzate come ulteriore soggiorno, camera e bagno. Completa la proprietà cantina al piano interrato. Consistenza commerciale complessiva circa 131 mq. Autorimessa consistenza commerciale complessiva circa 30 mq.;
- il condominio risulta edificato tra il 2014 e il 2017 e risulta in ottimo stato manutentivo. .Quota millesimi di proprietà: sub. 24 (A/2) = 47,36, sub. 46 (C/6) = 4,66. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Bilancio Consuntivo 2022/2023 spese definitive Euro 2.679,05- Bilancio Consuntivo 2023/2024 spese definitive Euro 2.271,67- Bilancio Preventivo 2024/2025 spese preventive Euro 2.403,52. Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: al momento della perizia: nessuna. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (luglio 2025): nessuna;
- la conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo;
- l'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Buzzati, strada pubblica, attraverso beni condominiali comuni desunti dall'elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 50 – BCNC AI SUB DA 14 A 16, DA 20 A 22, 24, DA 55 A 58, DA 77 A 84 – VANO SCALE, CORRIDOIO CANTINE, VANI TECNICI. particella 543, sub 51 – BCNC AI SUB DA 25 A 48 - CORSIA DI MANOVRA E SCIVOLO particella 543, sub 52 – BCNC A TUTTI I SUB – CORTE;

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 dinnanzi 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.astegiudiziarie.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 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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Andrea Fantin n. 91/2023 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 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.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. 91/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT29E0880711701000000891273** 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, 1 settembre 2026

Il professionista delegato

Dott. Andrea Fantin