

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 99/2023 R.E.***Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel 0459813484**mail: visiteimmobili@ivgverona.it***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. 120/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE****il giorno 12 marzo 2026 alle 15.00**

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), Corso Porta Nuova n. 133, in contesto condominiale di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, **quota di 98/100 di proprietà (di cui 1/100 gravato da diritto di abitazione) di appartamento** al piano terzo con **cantina** al piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona, Fg. 167:

- m.n. 77 sub 31 - Corso Porta Nuova n. 133 - p.3 - Cat. A/2 - Cl. 6 - 6,5 vani - sup.cat.tot. 178 mq - sup. escluse aree scoperte 177 mq - R.C. Euro 1.510,64
- m.n. 105 sub 18 - Via Sole n. 5 - p. S - Cat. C/2 - Cl. 6 - 15 mq - sup.cat.tot. 22 mq - R.C. Euro 72,82

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.

Il diritto di abitazione sulla quota di 1/100 di proprietà oggetto di vendita è stato costituito a favore di persona nata il 22 marzo 1929 con atto in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio Notaio Andrea Lanza di Verona, come risulta dalla nota di trascrizione in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406.

**al valore d'asta di euro 363.000,00 (trecentosessantatremila,00)****offerta minima di euro 272.250,00 (duecentosettantaduemiladuecentocinquanta/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) nella relazione di stima in atti riferisce che:

- l'elaborato planimetrico estraibile è parziale e non riporta né le unità oggetto di perizia né alcuni piano del fabbricato nella loro interezza;
- non è possibile collocare con precisione sulla mappa i subalterni identificati sul portale di Agenzia delle Entrate come beni comuni (NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 151, sub 153 e sub 154) né identificare gli ulteriori beni comuni presenti nel fabbricato dai documenti catastali;
- sussiste conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie;
- sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna nell'abitazione e nessuna difformità rilevata nella cantina.

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Picchio Monica) nella relazione di stima in atti riferisce che:

- l'edificio residenziale all'interno del quale risultano collocate le unità oggetto di perizia risulta rappresentato al Catasto Austriaco e risulta rappresentato come volume anche nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890;
- sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:
  - o Pratica edilizia n. 2846/V n. 11783 PG del 13/06/1949 per "ricostruzione casa sita in Corso Porta Nuova n. 133";
  - o Pratica edilizia n. 9852/V n. 37904 PG del 23/10/1954 per "costruzione di 4 negozi in Corso Porta Nuova 133"; La pratica non riguarda direttamente l'interno dell'unità oggetto di esecuzione ma impatta la facciata del fabbricato;
  - o Certificato di abitabilità n. 609 VII riportante data dichiarazione dal 22 marzo 1954; Certificato di abitabilità del 3 aprile 1956;
  - o Licenza edilizia n. 12623 PG e n. 8118 sk/LLPP del 12/09/1975 per "restaurare e riqualificare, mediante parziale ristrutturazione interna, il complesso edilizio sito in Corso Porta Nuova n. 133 e via Raggio di Sole";
  - o Licenza edilizia n. 9214 PG e n. 3809 sk/LLPP del 31/08/1979 per "restaurare e riqualificare, mediante parziale ristrutturazione interna, il complesso edilizio sito in Corso Porta Nuova n. 133";
  - o Certificato di abitabilità e agibilità n. 031358/79 del 09/11/1979;
  - o Licenza edilizia n. 7249 PG e n. 4350 sk/LLPP del 14/05/1980 per "restaurare e riqualificare, mediante parziale ristrutturazione interna, il complesso edilizio sito in Corso Porta Nuova n. 133 e via Raggio di Sole";
  - o Concessione edilizia n. 28006/82 P.G. n. 8952 sk/LLPP del 21/12/1982 per "Cambio di destinazione d'uso di un negozio a uffici bancari di parte del piano terra e parte del piano interrato di un edificio sito in C.so Porta Nuova";
  - o Pratica PG 1569/02 intestata a xxx (Oggetto: Riparazioni di parti della facciata e successiva tinteggiatura dell'intero paramento verticale esterno con materiali e colori aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti). Da quanto comunicato dal comune di Verona la pratica non è al momento reperibile;
- 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 in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste;
- dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale:
  - 1.a Abitazione: Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla pratica Licenza edilizia n. 12623 PG e n. 8118 sk/LLPP sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna nonché alcune difformità nel numero né nel posizionamento della apertura

finestate sia sul lato esterno del fabbricato che verso il cavedio interno. Inoltre, negli elaborati grafici progettuali è indicata un'altezza interna di 3,70 m mentre in sede di sopralluogo sono state rilevate altezze interne variabili tra 2,95 m a 3,50 m. Per quanto riguarda le difformità di aperture esterne si segnala che nelle pratiche successive a quella sopracitata per altri piani del medesimo fabbricato la disposizione delle finestre risulta modificata e coerente con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. In certificato di abitabilità e agibilità n. 031358/79 del 09/11/1979 è riportato riferimento a planimetrie allegate che tuttavia non sono risultate disponibili presso gli uffici comunali. Da quanto riferito in sede di accesso agli atti all'epoca del rilascio era usanza non presentare una pratica di variante ma allegare direttamente al certificato di agibilità lo stato finale autorizzato. Non essendo disponibili le tavole allegate all'agibilità, data la non conformità con le tavole consegnate con l'accesso agli atti con lo stato attuale, per regolarizzare l'unità oggetto di analisi è necessario presentare una pratica di sanatoria.

1.b Cantina: Nessuna difformità rilevata;

- per la regolarizzazione dei prospetti è necessaria la presentazione di una pratica condominiale.

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 son pervenuti per i 97/100 di proprietà a mezzo di atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Fauci di Verona in data 18 dicembre 1998 n. 46193 di repertorio, trascritto a Verona in data 23 dicembre 1998 ai nn. 38747/26161 e per la quota di 1/100 di proprietà gravata da diritto di abitazione a favore di persona nata in data 22 marzo 1929, a mezzo di atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Lanza di Verona in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio, trascritto Verona in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406.

#### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate alla data del 18 novembre 2025**

Si precisa che dalla documentazione in atti non risultano formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento, fatto salvo quanto già precisato in merito all'esistenza del diritto di abitazione sulla quota di 1/100 posto in vendita.

Si precisa, altresì, che nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto del 04/06/2007 notaio Lanza è previsto che la parte qui eseguita titolare dei 97/100 di proprietà *“dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, agli acquirenti (della quota dei 3/100), la sussistenza di ogni e qualsiasi situazione idonea a determinare il trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, della propria quota e/o anche solo di parte di essa. Con la medesima comunicazione di cui sopra, la quota di proprietà e/o la parte di quota ... suscettibile di trasferimento, si intenderà offerta preventivamente in vendita agli altri proprietari, i quali avranno diritto di acquisto in prelazione in proporzione al valore della quota da ciascuno di essi posseduta, con diritto di ciascuno di essi di esercitare la prelazione anche per le quote eventualmente, rimaste inoprate dagli altri comproprietari, contitolari del diritto di prelazione, ad un prezzo, da calcolarsi moltiplicando per 130 (centotrenta) la rendita catastale dell'immobile ed applicando, su tale valore, la percentuale di*

*proprietà oggetto di trasferimento. Gli acquirenti, che intendano esercitare il diritto di prelazione, dovranno comunicare tale loro volontà alla signora ... (proprietaria dei 97/100), mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dai medesimi ricevuta, esplicitando, se del caso, la loro volontà di esercitare il diritto di prelazione anche sull'eventuale quota inoptata dagli altri nudi proprietari. In caso di esercizio della prelazione, il trasferimento della quota a chi abbia esercitato tale diritto dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di esercizio, mediante atto notarile di trasferimento, avanti notaio scelto dagli acquirenti e l'intero prezzo dovrà essere pagato contestualmente al rogito (...)"*

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 9 novembre 2023, risulta che 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 Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona Via Chioda 123/A Tel. 0459813484 mail: [visiteimmobili@ivgverona.it](mailto:visiteimmobili@ivgverona.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**

Maggiori informazioni presso il custode giudiziario.

### **Precisazioni**

Si precisa che dalla relazione di stima in atti risulta che:

- l'accesso pedonale è da Corso Porta Nuova N° 133 quello carraio da Circonvallazione Raggio di Sole n° 5;
- l'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi. Consistenza commerciale complessiva circa 178 mq;
- il condominio risulta edificato alla fine 800 ed in seguito, ricostruito negli anni 50 e nuovamente restaurato e riqualificato in maniera consistente negli anni 70. Nel 2022 risultano riparate e ritinteggiate le facciate esterne;
- l'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni interni ed esterni non individuabili in elaborato planimetrico essendo lo stesso parziale; è possibile individuare aree esterne, vani scale e distributivi negli elaborati progettuali depositati presso il Comune;
- la conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo;
- i millesimi del sub 31 sono pari a 17,45/1000 e del sub 18 sono pari a 0,42/1000. Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.269,26 per il SUB 31 e € 21,98 per il SUB 18. Per le spese condominiali scadute ed insolute rivolgersi al custode giudiziario.

## **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 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://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](mailto: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](mailto: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. Andrea Fantin n. 99/2023 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) 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. 99/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT39S0880711701000000887348** 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, 11 dicembre 2025

Il professionista delegato

Dott. Andrea Fantin