



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 334/2023 R.G.E.

A CUI E' STATA RIUNITA L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2025 R.G.E.

E N. 229/2026 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv. Gloria Formenti

e-mail avvgloriaformenti@gmail.com – tel. 045/8006684

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Gloria Formenti delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno **19 novembre 2026 alle ore 10.30** (*apertura buste ore 9.15*) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 2

In **Comune di Cerea (VR)** – Via Campagnol n. 23/25, **piena proprietà di compendio costituito fabbricato abitativo e retrostanti manufatti ad uso magazzino/laboratorio**, così catastalmente identificata:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Foglio 18

- **Part. 40 sub 1** - cat. A/4, classe 1, cons. 4,5 vani, sup.cat. 111 mq, r.c. € 130,15, piano T-1;
- **Part. 40 sub 2** **graffata con le particelle 42 e 124** - cat. A/4, classe 1, cons. 10,5 vani, sup.cat. 236 mq, r.c. € 330,68, piano T-1;
- **Part. 39 sub 1** - cat. C/3, classe 2, cons. 77 mq, sup.cat. 83 mq, r.c. € 99,42, piano T;
- **Part. 39 sub 2** – cat. C/2, classe 2, cons. 37 mq, sup.cat. 41 mq, r.c. € 43,95, piano T;
- **Part. 39 sub 3** – cat. C/6, classe 2, cons. 39 mq, sup. cat. 43 mq, r.c. € 126,89, piano T;
- **Part. 39 sub 4** – cat. C/6. Classe 2, cons. 19 mq, sup. cat. 21 mq, r.c. € 61,82, piano T;
- **Part. 39 sub 5** - cat. C/6. Classe 2, cons. 16 mq, sup. cat. 19 mq, r.c. € 52,06, piano T;
- **Part. 39 sub 6** - cat. C/2, classe 2, cons. 34 mq, sup.cat. 40 mq, r.c. € 40,39, piano 1;

sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi

dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

Prezzo Base d'asta € 80.000,00 (ottantamilaeuro/00)

Offerta minima € 60.000,00 (sessantamilaeuro/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)

Nel 2020 è stata autorizzata la realizzazione di n. 7 nuovi alloggi e relative pertinenze. I lavori di ristrutturazione risultano iniziati e interrotti ad una fase iniziale. Il titolo edilizio è oggi decaduto.

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nell'elaborato peritale a cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato alcune difformità con la planimetria catastale per l'abitazione identificata alla part. 40 sub 1 e all'abitazione part. 40 sub 2 graffata con le Part. 42 e 124, meglio illustrate anche graficamente nell'elaborato. Il laboratorio-magazzino-autorimesse part. 39 sub 1-2-3-5 sono sostanzialmente conformi. Quanto all'autorimessa part. 39 sub 4 e al magazzino part. 39 sub 6 non è stato possibile eseguire la verifica per impossibilità di accedervi.

Situazione edilizia

Dalle verifiche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico Comune di Cerea, come meglio descritte nell'elaborato peritale a cui si rimanda, risultano i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione in sanatoria n. 1161** (Prot. 15994 – R.P. 1594 – Condono edilizio 1161 presentato il 29.03.1986) rilasciata in data 22.09.1994 per la realizzazione (nell'anno 1964) in assenza di Licenza edilizia di parte dell'autorimessa ora Part. 39/3. Al condono di cui sopra vengono allegati anche gli accatastamenti delle unità Part. 39 sub 1-2-4-5-6 per i quali viene dichiarata l'esistenza ante 1942. Non risulta rilasciata agibilità
- **SCIA alternativa a PdC n. 83/2020** (Prot. Prot. 0148431 del 13/08/2020) presentata il 13/08/2020 dalla ditta esecutata "Ristrutturazione con ampliamento edifici secondo L.R. 14/2019 - Veneto 2050 - realizzazione di 7 nuove unità abitative." Si evidenzia che il **titolo autorizzativo risulta decaduto per decorrenza dei termini della sua efficacia**, previsti in 3 anni dalla data di validità della stessa.

Quanto alla verifica di **conformità edilizia**, il perito ha precisato che l'autorimessa Part. 39/3 corrisponde alla rappresentazione datane nell'elaborato allegato al condono edilizio rilasciato; anche i restanti manufatti realizzati sulla part. 30 corrispondono alla rappresentazione datane nell'elaborato di condono. Le due unità abitative corrispondono sostanzialmente alla rappresentazione datane nelle planimetrie di primo accatastamento, tranne che per i parziali interventi realizzati in vigenza del titolo autorizzativo SCIA 83/2020, lavori iniziati e non completati. Si evidenzia che il titolo autorizzativo SCIA 83/2020 risulta decaduto per decorrenza dei termini della sua efficacia, previsti in 3 anni dalla data di validità della stessa. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è pertanto subordinata al rilascio di nuovo titolo autorizzativo, previa verifica presso la P.A. dell'effettiva fattibilità della riproposizione dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento come già assentito nel 2000, piuttosto che dell'intervenuta necessità di modificarne i contenuti e/o le soluzioni progettuali sia in termini di opere strutturali (di nuova realizzazione e di consolidamento) che di bonus volumetrici.

Inquadramento urbanistico

Nel rimandare sul punto a quanto indicato nella perizia di stima, la destinazione prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insistenza dei beni in vendita, sono le seguenti: art. 28 – ZTO “B” – zone residenziali edificate.

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

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di compravendita** del 06.02.2017 Rep. 88.227 per atto del Notaio Chiliberti (Rep. 138899 – Racc. 19037) trascritto nei RR.II. di Verona in data 15.02.2017 (R.G. 5767 – R.P. 3808).

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

L'immobile è **occupato** da persone e da cose in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura. Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione e sono in corso le attività di liberazione dalla presenza delle persone e delle cose.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario, nonché Delegato alla Vendita, **Avv. Gloria Formenti – e-mail: avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684**

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. Gloria Formenti – e-mail: avvgloriaformenti@gmail.com – 045/8006684**

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

- Stato dell'immobile

Come rilevato dall'Esperto stimatore, rispetto all'autorizzata trasformazione del compendio in n. 7 nuovi alloggi, i lavori di ristrutturazione risultano iniziati e interrotti ad una fase iniziale di parziale "demolizione" non ancora completata. Risultano ancora da realizzare tutti gli interventi sulle parti strutturali (consolidamento delle lesioni presenti sulle murature portanti - rifacimento del tetto - rifacimento/consolidamento del solaio interpiano - scale), divisori, dotazione impiantistica/finiture e sistemazione dell'area esterna, oltre al completamento delle demolizioni. Per quanto riguarda l'Unità Part. 40/1 è assente l'arredo sanitario e i rivestimenti del bagno e la dotazione impiantistica da rifare. Condizioni manutentive assai scarse. Per l'Unità 40/2, i serramenti interni sono solo parzialmente presenti in legno tamburato al p.t., serramenti esterni in legno/ alluminio anodizzato e vetro semplice e solo in parte con vetrocamera; pavimenti al p.t in ceramica/cotto, assenti al piano 1. Al piano terra presenti i rivestimenti e l'arredo sanitario del bagno. Al piano primo assenti pavimenti, intonaci e dotazione impiantistica. Condizioni manutentive assai scarse. Si evidenzia come l'integrità del cappotto esterno (parzialmente già realizzato) potrebbe risultare compromessa durante la messa in opera degli interventi ancora da eseguire.

- Beni condominiali/pertinenze

Il perito ha precisato che non risulta redatto un elaborato planimetrico.

- Accessi al bene immobile

Come rilevato dal perito, le unità abitative sono dotate di accesso pedonale diretto esterno sulla Via Campagnol civici n. 23-25. L'accesso carraio e pedonale a tutti i sub di cui alle particelle 40 e 39 avviene dal cancello pedonale e carraio prospiciente Via Campagnol e insistente prevalentemente su part. 42 e 124. I confini con la proprietà confinante (mapp. 561) non sono materializzati in loco. Il perito ha rappresentato che dalla sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale, la porzione a est del cancello potrebbe insistere anche sulla confinante area mapp. 561, in proprietà di terzi (in origine unica proprietà unitamente ai beni in esame). Il cancello di entrata sulla strada principale risulta utilizzato anche dai proprietari confinanti. Pertanto, allo stato risulta un utilizzo promiscuo, con la confinante proprietà insistente sulla part. 561, dell'accesso carraio e pedonale al Lotto.

- Vincoli/formalità che non saranno cancellate dalla procedura

Non risultano vincoli o formalità che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

*

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 (o in alternativa vaglia postale), intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 334/2023 – Trib. Verona**), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali)**, presso lo Studio del **Professionista Delegato in Verona – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito **045/8006684**.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il diritto oggetto di vendita viene trasferito per

il 50% del diritto di proprietà da persona fisica soggetta a procedimento di liquidazione giudiziale e l'altro 50% del diritto di proprietà da persona fisica. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento (imposta di registro/IVA).

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 sui www.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché con pubblicità dell'estratto dell'annuncio tramite campagna "Social Media Marketing" a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook - Instagram) e sui portali commerciali privati (www.casa.it - www.subito.it - www.bakeca.it - www.idealista.it).

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006684 o all'indirizzo mail avvgloriaformenti@gmail.com.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Aste Giudiziarie Inlinea** il cui portale è <http://www.astegiudiziarie.it> Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0586/20141.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili di acquisto (**in bollo da € 16,00**) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5**, **previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045/8006684.**

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

- il nome, previa identificazione con documento di identità, 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 irrevocabile 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;**
- che l'offerta è irrevocabile;

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- cauzione per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 334/2023 – Trib. Verona**) (se possibile, inserire nella busta originale e copia dell'assegno/vaglia);
- 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 vaglia postale) non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**Es. imm. 334/2023 – Trib. Verona**). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta", previa registrazione alla piattaforma. 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@giustiziacer.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 **"FORMENTI GLORIA DELEGATA PROCEDURA R.G. 334/2023 TRIBUNALE VERONA"**, alle seguenti coordinate: **IT03 Q051 1611 7030 0000 0004 272** indicando come causale **"Cauzione asta R.G.E. 334/2023"**

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili 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 da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

Ai sensi dell'art. 571, Il 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, 10 settembre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti