TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 154/2025 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Ferretto Francesca Tel 0458347388 mail f.ferretto@libero.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Laura Curzel, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 194/2025) Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 21 gennaio 2027 alle ore 14.30

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

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In **Monteforte D'Alpone** (VR), Via della Fontana n. 6, **piena proprietà** di **complesso immobiliare** costituito da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su 4 livelli fuori terra (dal piano terra al piano secondo) ed un piano interrato, consistente in **un laboratorio** al piano terra, **un'abitazione** ai piani primo, secondo e terzo, **un magazzino** al piano interrato realizzato nel terrapieno del muro di recinzione/contenimento, oltre a **terreni** prevalentemente agricoli (in parte coltivati a vigneto, in parte ad oliveto, in parte declivi e non coltivati) per complessivi 5096 mq catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte D'Alpone (VR), **fg. 22**:
– m.n. **18 sub 1 -** Via della Fontana n. 6 - p. S1-T - Cat. C/3 - Cl. 4 - consistenza 542 mq - sup. cat. tot. 479 mq - R.C. Euro 699,80 (laboratorio)
– m.n. **18 sub 2 -** Via della Fontana n. 6 - p. 1-2-3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - consistenza 13 vani – sup. cat. tot. 365 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 355 mq - R.C. Euro 1208,51 (abitazione)

Catasto Terreni del Comune di Monteforte D'Alpone (VR), **fg. 22**:
– m.n. **18 -** ente urbano – ha 00.17.45
– m.n. **1228 –** vigneto – cl. 2 – ha 00.10.06 - RD € 14,29 RA € 7,79;
– m.n. **1229 –** vigneto - cl. 3 - ha 00.10. 20 - RD € 11,59 RA € 6,32;
– m.n. **31 -** vigneto – cl. 3 - ha 00.10.70 - RD € 12,16 RA € 6,63;
– m.n. **32 –** vigneto – cl. 3 - ha 00.20.23 - RD € 22,99 RA € 12,54;

al valore d'asta di euro 310.000,00 (trecentodiecimila,00)

offerta minima euro 232.500,00 (duecentotrentaduemilacinquecento/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 (Geom. Berti Ilenia) nell'elaborato peritale in atti ha segnalato che:
- è presente un elaborato planimetrico datato 3/10/1986 relativo al solo mappale n. 18 che individua come bene comune il solo m.n. 18 sub 3 BCNC comune ai sub 1 (laboratorio) e sub 2 (abitazione);
- le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie;
- le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 3/10/1986 e non risultano conformi allo stato attuale degli immobili. Sono infatti presenti difformità prospettiche (presenza di una porta finestra al piano primo non indicata in planimetria), lievi difformità interne relative a partizioni e/o aperture (porte), nonché non risulta accatastata una tettoia al piano terra posta a sud est (non autorizzata amministrativamente e pertanto dovrà essere oggetto di rimozione), **non risulta accatastato il magazzino** piano interrato delle dimensioni di 9,60 x 19,50 ml quindi di mq 187,20 (vedasi P.C n. 6/157 del 28/04/2008), che dovrà essere oggetto di accatastamento;
- dette difformità potranno essere regolarizzate con pratica di aggiornamento catastale Docfa, a seguito della regolarizzazione amministrativa. Per detta pratica si ritiene necessaria una spesa di € 5.000,00.

Situazione urbanistico edilizia
Si segnala che l'Esperto Stimatore (Geom. Berti Ilenia) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:
- il fabbricato è stato edificato nel corso degli anni, la prima porzione edificata è antecedente al 1967 e successivamente si è sviluppata progressivamente;
- in esito a formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Monteforte d'Alpone (VR) sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:
. Licenza di Costruzione N. 43 datata 14/06/1967, per "ampliare il fabbricato ad uso civile abitazione";
. Autorizzazione n. 4541 del 26/11/1975 a "costruire la muretta do sostegno come da disegno allegato";
. Concessione/autorizzazione a sanatoria delle opere edilizie (Condono edilizio) n. 40 in data 30/09/1995 per "Realizzazione di fabbricato ad uso non residenziale (fg. 22 mapp. 18 sub 1), ampliamento e sopraelevazione di fabbricato d'uso residenziale, modifiche prospettiche per fabbricato esistente (fg. 22 mapp. 18 sub 2)";
. Autorizzazione edilizia n. 97/00126 prot. 5843 rilasciata ai signori in data 11/06/1998 per "completamento muro di sostegno";
. Concessione Edilizia n. 98/00181 prot. 2521 rilasciata in data 9/03/1999 per "realizzazione di magazzino interrato collocato nel terrapieno preesistente al riempimento autorizzato con C.E. 126/97";
. Autorizzazione Decreto legislativo n. 490 del 29/10/1999 (autorizzazione beni ambientali) prot. 10415 del 18/12/2001, per la costruzione di "autorimessa interrata e adeguamento laboratorio artigianale esistente";
. Concessione Edilizia n. 01/00197 prot. 5708 rilasciata in data 28/05/2002 per "autorimessa interrata e adeguamento laboratorio artigianale esistente";
. Autorizzazione Decreto legislativo n. 490 del 29/10/1999 (autorizzazione beni ambientali) prot. 12254 del 21/09/2007, per la costruzione di "autorimessa interrata e adeguamento laboratorio artigianale esistente";
. Permesso di costruire n. 06/00157 rilasciato in data 28/04/2008 per "magazzino interrato e percorso di accesso ai fabbricati esistenti". Il progetto prevedeva anche l'ampliamento al piano terra del laboratorio artigianale dotandolo di un magazzino artigianale di ml 6,10 x 10,50, quindi mq 64,05 mq, non realizzato come pure lo scivolo, il portale di ingresso e le murature di contenimento del terreno;

- dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte, sono emersi dei riferimenti a pratiche edilizie che non sono state fornite dal Comune, e nello specifico le pratiche edilizie n. 96/00118 e n. 90/00081 del registro delle costruzioni. Si evidenzia inoltre che nel fascicolo fornito dal Comune non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità ed abitabilità;
- il compendio immobiliare non risulta conforme allo stato autorizzato, secondo la documentazione fornita ed esaminata non sarebbero state realizzate alcune opere autorizzate, nonché si riscontrano le difformità già indicate sotto l'aspetto catastale ed inoltre sull'area sono presenti numerosi manufatti quali muri divisori o di contenimento del terreno che non risultano autorizzati. Sono altresì presenti pollai e precari manufatti che dovranno essere rimossi, come pure la tettoia al piano terra, in prosecuzione del magazzino oggetto di condono edilizio;
- inoltre, vista la massiva presenza di beni presenti in ogni ambiente interno ed esterno ai fabbricati, non è stato possibile effettuare dei rilievi metrici ed accedere all'interno di ogni ambito. Non si escludono pertanto eventuali lievi difformità dimensionali o di posizione degli immobili;
- considerato lo scarso stato manutentivo/conservativo degli immobili, nonché la grande estensione degli stessi, la mancanza di agibilità/abitabilità, **si ritiene che l'aggiudicatario dovrà necessariamente effettuare una integrale riprogettazione e riordino degli immobili con interventi di manutenzione e, ove necessari, anche di demolizione e/o sostituzione**. Dopo lo sgombero degli immobili di tutto il materiale ivi presente, l'aggiudicatario dovrà farsi carico di effettuare idonei rilievi metrici e verificare la presenza di eventuali ulteriori criticità/difformità degli immobili, e quindi farsi carico di regolarizzarle;
- le difformità riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria. Si prevede un presumibile costo complessivo di € 50.000,00 per il rilievo completo degli immobili e verifica di eventuali altre difformità, predisposizione della pratica di regolarizzazione amministrativa, nonché rimozione della tettoia e del pollaio.

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

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monteforte d'Alpone in data 5 settembre 2025 risulta che l'area Foglio **22**° m.n. **18, 32,** è classificata, dallo strumento urbanistico vigente, in parte in ZTO **"territorio agricolo - Zona "E1 ", in parte in zona "C1as"** e in parte in ZTO **"Ambiti con obbligo di PUA"**;
- dal vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A), non è classificata in classi di pericolosità o rischio idraulico;
- Foglio **22**° m.n. **31, 1228, 1229** è classificata dallo strumento urbanistico vigente, in ZTO **"territorio agricolo - Zona "E1 "** e in ZTO **"Ambiti con obbligo di PUA"**;
- dal vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A), non è classificata in classi di pericolosità o rischio idraulico.

***

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

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

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti a parti esecutate in virtù di successione testamentaria apertasi il 24/11/2014, trascritta il 08/03/2016 ai nn.8026/5039, devoluta per testamento per Notaio Franco Golin in

Lonigo, pubblicato il 20 febbraio 2015 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio Itri Beniamino del 02/03/2017, rep. 138764, trascritta il 08/04/2024 ai nn.13899/10459 e in virtù di successione legale apertasi il 08/03/1995, trascritta il 09/06/1998 ai nn.17854/11979 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata per notaio Mastelli Mario del 03/06/1998, rep. 78231, trascritta il 12/09/2012 ai nn. 30646/22126.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: NO
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
Alla data del sopralluogo (5 settembre 2025) l'unità abitativa risultava residenza anagrafica di entrambi le parti esecutate e occupata da una di esse insieme al suo nucleo familiare costituendone l'abitazione principale.

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. Ferretto Francesca** con studio in Verona Corso Porta Nuova n.60 Tel. 0458347388 mail f.ferretto@libero.it

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

Liberazione dell'immobile
La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Precisazioni
Dall'elaborato peritale in atti risulta che:
- il compendio è accessibile dalla strada pubblica unicamente da un cancello carraio ed uno perdonale, su Via Della Fontana n. 9. Non risulta possibile creare un nuovo accesso in quanto la quota della strada è inferiore rispetto alla quota dei terreni;
- il laboratorio per arti e mestieri (C/3) m.n. 18 sub 1 si sviluppa prevalentemente al piano terra, ma è altresì presente un magazzino al piano interrato. Il laboratorio ha numerosi accessi dal piano terra, mentre il magazzino al piano interrato ha accesso da una scala esterna, da un'apertura verso i terreni a nord e da un portone carraio posto a sud (tale unico vano si sviluppa in lunghezza lungo tutto il muro di confine verso la strada pubblica Via della Fontana e verso la proprietà di terzi, lato ovest);
- l'abitazione (A/2) m.n. 18 sub 2 si sviluppa al piano primo, secondo e terzo; l'accesso avviene direttamente da una scala esterna dall'area cortiliva, nonché sono presenti n. 2 ulteriori vani scala interni accessibili dal laboratorio. Tutte le porzioni di fabbricato hanno accesso dall'area esterna comune m.n. 18 sub 3 (corte BCNC i sub 1 e 2). Detta area esterna, tuttavia, è accessibile unicamente percorrendo il m.n. 32 che affaccia direttamente sulla strada pubblica in quanto sono presenti un accesso pedonale e carraio. La quota del terreno m.n. 18 ove si trovano i fabbricati è maggiore rispetto la quota della strada pubblica Via della Fontana;
- internamente l'abitazione m.n. 18 sub 2 è composta: al piano primo: atrio, centrale termica, cucina, soggiorno, servizio igienico e n.° 3 camere da letto, vano scala di collegamento al laboratorio e vano scala di collegamento ai piani superiori. È inoltre presente un ampio terrazzo e balconi perimetrali collegati alla scala esterna. Tutti gli impianti sono piuttosto vetusti e necessitano di verifica e adeguamento alle vigenti normative. L'unità abitativa è riscaldata con stufe a legna e/o a pellet;
- tutto il complesso immobiliare è in scarso stato manutentivo/conservativo si evidenziano infatti diffuse infiltrazioni d'acqua all'interno dei fabbricati, provenienti dalle terrazze e dalle coperture.

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 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 NOTARTEL S.P.A. il cui portale è http://www.astepubbliche.notariato.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenotartel@notariato.it

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.ssa Laura Curzel n. 154/2025 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.astepubbliche.notariato.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 (Transation 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. ES. IMM. 154/2025 R.E.** alle seguenti coordinate **IT24Y0880711701000000891930** 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 ottobre 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Laura Curzel