



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 261/2025 R.E.

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel. 0459813484

e-mail: visiteimmobili@ivgverona.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Luca Paolucci, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 63/2026) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 12 novembre 2026 alle ore 14.00

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

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di **Costermano sul Garda** (VR), via XXV Aprile n. 7/A, in complesso a schiera trifamiliare, **piena proprietà di abitazione** su 4 piani, con **posto auto esclusivo** e pertinenze esterne al piano terra.

Catasto fabbricati del Comune di Costermano sul Garda (VR), foglio 18:

- **m.n. 658 sub 3** – Via Venticinque Aprile - p. S1-T-1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 - sup. cat. tot. 181 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 156 mq – R.C. Euro 777,27
- **m.n. 658 sub 6** – Via Venticinque Aprile - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 – cons. 37 mq - sup. cat. tot. 42 mq - R.C. Euro 80,26

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 (m.n. 658 – ente urbano – di 716 mq).

Dall'elaborato peritale in atti risultano i seguenti confini: a nord m.n. 632, a sud m.n. 627, a ovest m.n. 588 (via XXV Aprile), a est m.n. 588 (via Costabella SP9).

al valore d'asta di euro 344.000,00 (trecentoquarantaquattromila,00)

offerta minima euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila,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. Ferrarese Edoardo) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- l'inserimento in mappa del complesso è geometricamente corretto. La rappresentazione planimetrica delle sagome esterne risulta anch'essa conforme a quanto empiricamente rilevabile. La descrizione dei beni per quanto effettivamente accatastato – con caratura censuaria attestata nel 2004 – risulta perlopiù conforme allo stato di fatto sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione interna. Sussistono tuttavia difformità sostanziali. Le difformità riscontrate si elencano come segue: 1) il piede della scala all'interrato manca di un gradino; 2) i due locali assegnati a "cantina" sono in realtà un sottoscala e una seconda taverna, quest'ultima riscaldata e dotata di caminetto in muratura; 3) l'allineamento del garage alla taverna, nella planimetria del sub 3, è rappresentato erroneamente arretrato, col posto auto più corto che nella realtà; 4) il disegno del perimetro coperto al pianterreno risente di una commistione delle linee di gronda; 5) il balcone sul retro non esiste, trattandosi di una tettoia dabbasso e 6) manca totalmente qualsivoglia rappresentazione della mansarda che, di fatto, non è accatastata. Il vano sottotetto è finito a civile, climatizzato e dotato di una finestra a oblò e di un lucernario in falda. La scala di collegamento tra gli ultimi due livelli utili dell'unità manca anch'essa di precedenti formali. Le discrepanze nn. 5 e 6, a differenza delle altre, non possono essere ritenute trascurabili. Dopo l'eventuale regolarizzazione, se possibile e proceduralmente percorribile nella fattispecie, occorrerà sostenere spese tecniche pari a € 1.500,00 per i soli aspetti catastali; - la conformità catastale del garage è piena.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Ferrarese Edoardo) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- l'area di sedime del compendio (CT fg. 18 m.n. 658) dove si trovano anche i due cespiti oggetto di stima in via XXV Aprile n. 7 risulta classificata dal P.I. vigente nella zona territoriale omogenea C2/4 – espansione residenziale con convenzione urbanistica e, circa l'inquadramento di ulteriore dettaglio, anche sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.G.R. n. 53/2002 del 19/04/2002 – pubblicità stradale, matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico e a piano d'area Garda-Baldo (P.T.R.C./P.T.C.P.). Vincolo sismico di zona "2";

- non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, ma allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, con particolare riguardo al numero di piani fuori terra – col sottotetto che si somma ai due livelli assentiti e assentibili e l'altezza al colmo pari a 7.85m. Dei vincoli insistenti sul lotto, dovuti al pregio paesaggistico del suo contesto di appartenenza, si è debitamente tenuto conto nell'estimo;

- dal titolo di provenienza dei beni sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi:

--concessione edilizia n. 7104 del 15/09/2000, prot. n. 00C/3843, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Costermano, località Ca del Ponte, distinto al fg. 18, m.n. 602;

--concessione edilizia n. 7321 del 28/05/2001, prot. n. 01C/1299, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da tre unità familiari, sito in Costermano, località Ca del Ponte, distinto al fg. 18, m.n. 602. Denuncia di inizio lavori prot. n. 3370 del 30/05/2001. Richiesta di voltura del titolo prot. n. 2688 del 02/05/2001;

-- atto d'obbligo prot. n. 2687 del 02/05/2001, con cui il titolare del permesso si impegnavano a mantenere aperte, senza tamponamenti di sorta, le tettoie loggiate/porticate pertinenziali ai fabbricati, in modo da escluderle dal computo dei volumi edificati. Le planimetrie dell'interrato illustravano due autorimesse in luogo dell'attuale sub 6 e un garage invece della taverna ora annessa al sub 3, indicando in 767,45 m3 il volume fuori terra e in 205,92 m2 la superficie coperta;

-- DIA prot. n. 6716 dell'11/10/2004, per rettifica del progetto delle recinzioni perimetrali del complesso. Nota di avvio del procedimento datata 12/10/2004;

-- permesso di costruire del 12/10/2004, per proroga alle decorrenze della concessione n. 7321/2001. Domanda prot. n. 3412 del 21/05/2004, con richiesta di tenere valido il termine fissato al 30/05/2005; DIA prot. n. 1745 del 07/03/2005, relativa a rettifiche delle partizioni interne. E qui che l'attuale assetto architettonico, per quanto riferibile ai contenuti effettivamente denunciati, trova

rappresentazione corrispondente allo stato di fatto rilevabile. Nota di avvio del procedimento in data 10/03/2005;

-- permesso di agibilità n. 7321 del 31/05/2005. Lavori iniziati il 30/05/2001 e ultimati il 04/05/2005. Il dispositivo, per il sub 3, elenca vani agibili solo all'interrato, al piano terra e al primo piano;

-- permesso di costruire del 05/07/2005, per tinteggiature con piano colore sulla precedente concessione n. 7321/2001;

-- comunicazione del RUP prot. n. 4859 del 05/07/2011, per accertamento dell'ordinaria manutenzione sulle impermeabilizzazioni come notificata dal comproprietario con nota prot. n. 4859 del 28/06/2011. L'iniziativa faceva seguito alla chiusura dell'ATP RG n. 12867/2009 tribunale di Verona;

- il secondo balcone non è mai stato denunciato in UTC e, pertanto, la sua espunzione dalla planimetria catastale costituisce semplice allineamento d'atti procedibile per le vie ordinarie. La mansarda sottotetto, al contrario, è una difformità non sanabile, nemmeno alla scadenza della vigente convenzione urbanistica: il volume autorizzato è solo quello fino al secondo intradosso utile e, d'altro canto, il numero massimo di piani f.t. e la massima altezza consentita per i fabbricati come da NTO in vigore sono indipendenti dalle stipulazioni convenzionate. Ai sensi dell'art. 33, comma 2, del DPR n. 380/2001, salvo diversa definizione da parte dell'autorità preposta, si ricade nella casistica della ristrutturazione pesante. La fiscalizzazione dell'abuso, in base alle quantificazioni materialmente possibili in questa sede, comporterà indicativamente spese tecniche per € 7.000,00 e sanzioni per € 70.000,00. Tutto quanto qui sunteggiato prescinde altresì dall'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del succitato TUE, poiché lo scenario prospettato si mantiene valido senza dipendere dalla data di commissione dell'irregolarità.

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

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

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

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti con atto di vendita rep. 17267 notaio Melchiorre Saraceno in data 18 gennaio 2005, trascritto in data 26 gennaio 2005 ai nn 3032 R.G. e 1783 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione grava la seguente formalità che non verrà cancellata dal decreto di trasferimento, **pur non opponibile all'acquirente** in quanto trascritta successivamente all'iscrizione dell'ipoteca in data 19 settembre 2006 ai nn. 46357 R.G. e 11638 R.P. a garanzia del credito per cui il creditore ha chiesto procedersi alla vendita:

- verbale di separazione consensuale con assegnazione dell'abitazione coniugale, trascritto in data 2 febbraio 2011 ai nn. 3735 R.G. e 2319 R.P., atto rep. 4384/2010 del 20 gennaio 2011 tribunale di Verona .

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 15 aprile 2026 risulta che l'unità è occupata da una parte esecutata e dal suo nucleo familiare costituendone l'abitazione 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

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

Liberazione dell'immobile

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

Precisazioni

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti risulta che :

- il fabbricato, di cui i beni posti in vendita fanno parte, risale al 2001/05 (tra ottenimento del primo permesso utile e rilascio dell'agibilità) ed è costituito da una schiera di tre villini unifamiliari elevati su altrettanti piani f.t., con aree cortive esclusive al pianterreno oltre alle autorimesse sotterranee, il tutto disposto in fregio al lato est di via XXV Aprile, una strada interna a servizio di un lottizzazione residenziale in località Albare;
- l'ingresso diretto al civ. n. 7/A è solo pedonale, come pure quelli delle residenze attigue. Sceso uno scalino e percorso un vialetto lastricato al centro del giardinetto esclusivo, si percorre un piccolo portico e si entra dalla porta frontale. L'accesso carraio, viceversa, è promiscuo da un cancello automatizzato immediatamente prospettante su una rampa e, dopo quest'ultima, su una corsia di manovra coperta in fondo alla quale si trova il portale a basculante del posto auto pignorato;
- i beni pignorati dispongono di tre scale, sottoscala, due taverne, cavedio, tre bagni, soggiorno-cucina, due portici, camminamenti scoperti esterni, giardini, disbrigo, due stanze da letto, balcone e mansarda sottotetto (sub 3), nonché di garage (sub 6). La superficie calpestabile del sub 3 è pari a 422,60 m2 al lordo di tutte le componenti pertinenziali; il garage misura netti 37,29 mq;
- i contatori elettrici e del gas si trovano alloggiati in armadi di riconsegna fronte strada, nicchiati a fianco del cancello carraio, ossia direttamente prospettanti sulla pubblica via. L'acqua sanitaria e prelevata dall'acquedotto consortile, col pozzetto di riconsegna ispezionabile sul manto stradale prospiciente gli armadi contatori di cui sopra;
- il certificato di collaudo allegato all'agibilità, depositato al Genio civile di Verona il 18/04/2005, non menziona esplicitamente alcuna delle strutture di collegamento tra i piani dell'edificio, quindi meno che mai la scala lignea tra la zona notte e il sottotetto, di incerta conformità statica e assente dalle rappresentazioni architettoniche generali agli atti dell'UTC;
- dell'età ultraventennale dell'immobile e dei costi d'intervento come segue: raschiature/rasature/ritinteggiature interne (€ 7.000,00), verifiche di integrità ed eventuale sostituzione delle guaine impermeabilizzanti (€ 14.000,00) e ottenimento del certificato di conformità statica, riferito specialmente all'omologazione della scala di collegamento tra primo piano e sottotetto nonché alla verifica del solaio in mansarda per l'azione antropica di 200 kg/m2 (€14.000,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo;
- il garage presenta ammaloramenti infiltrativi sul muro nord e sui primi tratti degli altri due. L'immobile multiproprietà elevato sul m.n. 658 risale a poco più che al ventennio, in tutte le sue parti, con quanto ne consegue in termini di vetusta delle strutture portanti e non. Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. la gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al

pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima 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: gestorenartel@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. Luca Paolucci n. 261/2025 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 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@giustiziacerit.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. ES. IMM. N. 261/2025 R.E.**" alle seguenti coordinate **IT4600880711701000000896246** 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, 2 settembre 2026

Il professionista delegato

Dott. Luca Paolucci