TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 232/2025 RGE

Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Bonanno

Tel 0458006861 - mail vincenzo.bonanno@studiumfori.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Isabella Bestetti delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 11:30 presso **VG – Soluzione Aste in Verona – Piazza Zara n. 7/C** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione disposta su due livelli (piano terra e primo), con annessa corte pertinenziale esclusiva e accessorio esterno, sita nel Comune di Villa Bartolomea (VR) – Via Pelacchi n. 6.

Così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (VR):

- Foglio 2, part. 272, sub. 1, Via Pelacchi n. 6 Piano T-1, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 136 mq, escluse aree scoperte 127 mq, rendita Euro 303,68.

L'area su cui insiste il fabbricato, comprensiva della corte, risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Villa Bartolomea (VR) al Foglio 2, part. 272, ente urbano.

al prezzo base di euro 51.000,00 (cinquantunomila virgola zero zero)

offerta minima euro 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta virgola zero zero)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

***Situazione catastale**:* Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Roberto Romanò), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava negli atti catastali difforme rispetto allo stato dei luoghi e di aver provveduto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'aggiornamento catastale mediante Tipo Mappale (pratica n. VR0081891, approvata il 29.04.2026) e denuncia di variazione Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. VR0083180 del 30.04.2026). Come risulta dalla visura storica allegata alla perizia, a seguito di variazione per modifica identificativo l'originaria identificazione al Catasto Fabbricati (Foglio 2, part. 861 graffata alla part. 272) corrisponde all'attuale Foglio 2, part. 272, sub. 1, mentre al Catasto Terreni, per effetto del Tipo Mappale n. VR0081891 del 29.04.2026, le originarie part. 272 e 1400 risultano oggi unificate nella part. 272. L'Esperto Stimatore precisa che gli identificativi attuali consentono l'univoca identificazione del bene pignorato.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Roberto Romanò), nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che presso il Comune di Villa Bartolomea (VR) risultano depositati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 42/79 rep. n. 1419 – prot. n. 5089 rilasciata il 20.11.1979 (rifacimento coperto e sopraelevazione dello stesso);

- Autorizzazione n. 124n/84 – prot. n. 6193/III rilasciata il 17.10.1984 (installazione inferriata apertura);

- Autorizzazione n. 64e/86 – prot. n. 6163/III rilasciata il 30.09.1986 (rifacimento manto di copertura);

- Autorizzazione n. 65d/88 – prot. n. 2796/III rilasciata il 5.05.1988 (inserimento tubo acciaio nel camino esistente).

L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che non risulta presente il certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità.

L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dichiara inoltre la non conformità urbanistico-edilizia del compendio, avendo riscontrato in sede di sopralluogo, tra le più significative, le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:

- quanto all'abitazione: difformità distributive interne (presenza di w.c. nel sottoscala al piano terra, altezze interne difformi al piano terra e al piano primo, scala interna di collegamento difforme) e difformità prospettiche (pensilina a protezione dell'ingresso sul prospetto sud, forometrie difformi per numero e dimensioni sul prospetto nord).

- quanto all'accessorio/ripostiglio (ex pollaio), aumento di superficie e volume.

Secondo l'Esperto Stimatore le difformità dell'abitazione possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria per opere già eseguite, mentre quelle dell'accessorio possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria con contestuale messa in pristino delle parti non conformi, attraverso una parziale demolizione dell'esistente, in conformità all'arretramento e all'altezza previsti dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e approvato (P.I.).

I costi di regolarizzazione sono stimati dall'Esperto Stimatore in circa complessivi euro 26.265,00, esclusi oneri di legge (pratica S.C.I.A. in sanatoria con messa in pristino euro 5.000,00; opere edili ed impiantistiche euro 20.000,00; sanzione amministrativa euro 1.032,00; diritti di segreteria euro 233,00), costi già detratti dal valore di stima di cui si è tenuto conto. L'Esperto Stimatore precisa altresì che la definizione della pratica di regolarizzazione resta subordinata alle determinazioni degli organi competenti, cui è demandata anche la quantificazione puntuale delle sanzioni amministrative, e che non può escludersi in modo assoluto l'esistenza di ulteriori titoli edilizi, stante la frequente incompletezza degli archivi comunali. Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento.

Titolo di provenienza: Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Sergio Macchi di Legnago (VR) del 10.05.2006, rep. n. 136846/18284, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18.05.2006 n. 23875 R.G. e n. 13999 R.P.; atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Sergio Macchi di Legnago (VR) del 4.02.2008, rep. n. 141994/20859, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 6.02.2008 n. 5398 R.G. e n. 3590 R.P.

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: Sulla base di quanto risulta in atti, l'immobile è libero da persone, essendo stato rilasciato nella disponibilità del Custode Giudiziario in data 9.04.2026 in esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione. Non risultano contratti di locazione registrati relativi al compendio pignorato.
Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Vincenzo Bonanno con studio in Verona – Via Dietro Listone n. 11, Tel. 0458006861, mail vincenzo.bonanno@studiumfori.it.

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. Vincenzo Bonanno con studio in Verona – Via Dietro Listone n. 11, Tel. 0458006861, mail vincenzo.bonanno@studiumfori.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 preferibilmente non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita e in ogni caso le richieste di visita non potranno pervenire i tre giorni prima della data dell'asta.

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

1. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'immobile, unifamiliare di vecchia origine, si presenta in cattivo stato di conservazione, con finiture di tipo economico, e che l'intera dotazione impiantistica presenta evidenti segni di degrado, non risulta conforme alle normative vigenti e necessita di integrale revisione/rifacimento; l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo. Nella determinazione del valore l'Esperto Stimatore ha applicato, oltre alla detrazione dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, una riduzione del 10% per assenza della garanzia per vizi.
2. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che il compendio ricade nel centro storico del Comune di Villa Bartolomea (VR): secondo il P.R.G. (Piano Particolareggiato in variante approvato con delibera di C.C. n. 48 del 24.02.1989) in ambito con grado di protezione 9 (ristrutturazione ambientale) e 10 (adeguamento ambientale), e secondo il P.I. in Zona A – Aree di tutela storico-monumentale – Centro Storico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto che l'accesso al lotto avviene da Via Pelacchi, sul lato ovest della corte pertinenziale, e che il compendio non è inserito in un contesto condominiale.
4. Si rimanda alla perizia di stima per ogni maggiore approfondimento anche con riferimento ai costi stimati per la sanatoria (par. D.1.6 perizia di stima).

***

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.

***

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in **Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20**.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo (120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra, o di mancata consegna del modello contenente le dichiarazioni ex art. 22 d.lgs. 231/2007, 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.

Regime fiscale

Ai fini fiscali, l'Esperto Stimatore precisa che il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa: sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà pertanto assoggettato ad imposta di registro, salve le agevolazioni eventualmente spettanti all'aggiudicatario. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di trasferimento.

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://portalevenditepubbilche.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima sul sito internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Ufficio competente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita anche telefonando al numero 3480364513, all'indirizzo mail isabella.bestetti@gmail.com.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel il cui portale è https://astepubbliche.notariato.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06/36769500 - e-mail: gestorenotartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) 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) – Via Carmelitani Scalzi n. 20**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 3480364513.

L'offerta irrevocabile 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 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Proc. n. 232/2025 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti)

- 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. n. 232/2025 R.E. – Avv. Bestetti**", alle seguenti coordinate bancarie: IT20T0511611703000000004473 indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 232/2025 R.E.".

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** 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, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 26 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Isabella Bestetti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009