TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2026 RGE

Custode Giudiziario Avv. Piergiorgio Bonini Tel: 045595159 e-mail: p.bonini@studiolegalebonini.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Piergiorgio Bonini delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 28 gennaio 2027 alle ore 14,30
presso Eden Working Centro Uffici a Verona in Viale delle Nazioni n. 10
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14,30)

avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

In **Comune di Oppeano (VR)**, Via Pontida n. 78, **intera piena proprietà** di abitazione al piano terra con giardino esclusivo ed autorimessa al piano interrato, così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR):

Foglio 46, particella 1464, subalterno 16, categoria A/2, classe 2, vani 4, Rendita Catastale € 309,87, Via Pontida n. 78, piano T;
Foglio 46, particella 1464, subalterno 20, categoria C/6, classe 3, mq 33, Rendita Catastale € 78,40, Via Pontida n. 78, piano S1.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

al prezzo base di euro 116.300,00 (centosedicimilatrecento/00**)**

offerta minima euro 87.225,00 (ottantasettemiladuecentoventicinque**/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **euro 1.000,00 (mille/00)**

***Situazione catastale**:*
L'Esperto Stimatore ha rilevato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.
***Situazione urbanistico edilizia**:*
Dalla perizia in atti risulta che l'immobile posto in vendita è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:
- permesso di costruire n. 6559 del 11.03.2004 per la costruzione del fabbricato;
- variante n. 6630 del 15.12.2004;
- certificato di abitabilità n. 2363/2005 del 05.08.2005.

Il perito ha rilevato che rispetto ai titoli abilitativi lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- altezza interna dell'autorimessa al piano interrato pari a m 2,00 a fronte dei m 2,50 autorizzati (altezza comunque ammessa dall'art. 29.1 delle norme del Comune di Oppeano per le autorimesse con capacità inferiore a nove autovetture), regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria.
Il perito ha stimato le spese complessive per la sanatoria in €2.100,00.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 27/7/2005 a rogito del Notaio Cristiana Cascone Rep. 107233/5496, trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 02/08/2005 ai nn. 33751 R.G. e 21300 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Nessuna.

Stato di occupazione - locazioni

Alla data di redazione del presente avviso, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia che lo utilizzano come abitazione principale.

Precisazioni

Si rimanda espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

******

LOTTO 2

In **Comune di Oppeano (VR)**, Via Cadelferro n. 69, **intera piena proprietà** di abitazione su due piani fuori terra con adiacente autorimessa, due locali deposito, area cortiva e terreni adiacenti, così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR):

Foglio 37, particella 1287, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, vani 11, Rendita Catastale € 710,13, Via Cadelferro n. 69, piano T-1;
Foglio 37, particella 1287, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, mq 31, Rendita Catastale € 62,44, Via Cadelferro n. 69, piano T;
Foglio 37, particella 1287, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, mq 46, Rendita Catastale € 33,26, Via Cadelferro n. 69, piano S1-T;
Foglio 37, particella 1287, subalterno 4, categoria C/2, classe 4, mq 29, Rendita Catastale € 20,97, Via Cadelferro n. 69, piano T;
Foglio 37, particella 1287, subalterno 5, bene comune non censibile, piano T.

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR):

Foglio 37, particella 1287, ente urbano, 12 are 35 centiare;
Foglio 37, particella 610, bosco ceduo, classe U, 3 are 26 centiare, R.D. € 0,59, R.A. € 0,08;
Foglio 37, particella 611, bosco ceduo, classe U, 3 are 26 centiare, R.D. € 0,59, R.A. € 0,08;
Foglio 37, particella 613, incolto produttivo, classe U, 4 are 30 centiare, R.D. € 0,11, R.A. € 0,02;
Foglio 37, particella 614, incolto produttivo, classe U, 2 are 15 centiare, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01;
Foglio 37, particella 615, incolto produttivo, classe U, 1 are 96 centiare, R.D. € 0,05, R.A. € 0,01.

al prezzo base di euro 155.400,00 (centocinquantacinquemilaquattrocento/00**)**

offerta minima euro 116.550,00 (centosedicimilacinquecentocinquanta/**00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **euro 1.000,00 (mille/00)**

***Situazione catastale**:*
Il perito ha rilevato che le planimetrie catastali non rappresentano correttamente il subalterno 1, per diversa distribuzione degli spazi interni e diversa sagoma del terrazzo; il perito ha stimato i costi per l'aggiornamento catastale in € 1.000,00. In caso di demolizione dei manufatti di cui ai subalterni 3 e 4 sarà inoltre necessario l'aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.

***Situazione urbanistico edilizia**:*
Dalla perizia in atti risulta che l'immobile posto in vendita è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:
- licenza di costruzione del 07.04.1961 per la costruzione di due stanze, con rilascio di abitabilità del 27.04.1962
- concessione edilizia del 05.09.1978 per ampliamento e ristrutturazione di rustico (costruzione esposizione frutta)
- concessione edilizia del 22.03.1979 per la costruzione di una recinzione
Il perito ha rilevato che rispetto ai titoli abilitativi lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:
- fabbricato principale (sub 1): in assenza di documentazione progettuale reperita agli atti non è possibile il raffronto con lo stato autorizzato; considerata l'epoca di costruzione, presumibilmente anni '50, lo stato di fatto viene assunto quale stato di riferimento dell'immobile;
- autorimessa (sub 2): modifica della destinazione d'uso (il locale, autorizzato come esposizione di frutta, è attualmente adibito ad autorimessa), difformità di sagoma rientranti nelle tolleranze di legge e assenza delle spalle del portone di accesso;
- manufatti accessori (sub 3 e sub 4): non sono stati reperiti titoli edilizi che ne legittimino la costruzione; risultano inoltre edificati in aderenza al confine senza trascrizione di alcun atto di assenso tra confinanti;
- i manufatti indicati in perizia con i n. 4 (sul mappale 1287) e n. 5 (sul mappale 613) sono privi di titolo abilitativo, versano in stato di totale fatiscenza e ne è necessaria la completa demolizione. Il perito ha indicato che un'eventuale sanatoria dei manufatti privi di titolo sarebbe teoricamente percorribile, subordinatamente all'assenso del confinante per la costruzione a confine, con costi stimati in €42.603,72; ai fini della stima ha tuttavia considerato esclusivamente i costi di demolizione dei manufatti. Per maggiori precisazioni sul punto si rimanda alla lettura della perizia di stima.

Titolo di provenienza
Atto di compravendita del 18/7/2002 a rogito del Notaio Guido Magrelli Rep. 16147, trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 03/08/2002 ai nn. 32888 R.G. e 22719 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate
Nessuna.

Stato di occupazione - locazioni
Alla data di redazione del presente avviso, l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione non registrato e, pertanto, non opponibile alla procedura.

Precisazioni
Dalla perizia in atti risulta che le coperture dei manufatti accessori sono costituite da lastre in cemento-amianto (eternit), per le quali si renderà necessario un intervento di bonifica da parte di ditte specializzate; il perito ne ha tenuto conto nella stima.
I terreni versano in stato di abbandono, con vegetazione infestante e deposito di materiali di scarto, che dovranno essere rimossi e smaltiti a cura dell'aggiudicatario.
Si rimanda espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

******

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.

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. PIERGIORGIO BONINI**, con studio in Verona (VR), Via Luigi Settembrini n. 8, **tel. 045 595159, e-mail: p.bonini@studiolegalebonini.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. Quanto al lotto 1, che costituisce abitazione principale della parte esecutata, salvo espressa dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione coattiva dell'immobile avverrà a cura del custode e senza spese per l'aggiudicatario, previa emissione di un ordine di liberazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento; l'ordine di liberazione verrà eseguito dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente 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), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.
L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.
Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.
Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali. In caso di mancata presentazione della suddetta dichiarazione nel termine per il versamento del saldo prezzo, sarà dichiarata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, che verranno apprese a titolo di multa.

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 del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it. La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché 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 la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045595159 o scrivendo all'indirizzo mail p.bonini@studiolegalebonini.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Astalegale.net s.p.a**. il cui portale è **http://spazioaste.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. **848-780013** - email: **garaimmobiliare@astalegale.net.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, **PRESSO LA SEDE DI ADIUTORES SOCIETÀ TRA AVVOCATI S.R.L. IN VERONA, VIA L. SETTEMBRINI N. 8**

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 certificata), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato a "**ES. 27/2026 R.E.**

TRIB.VR - AVV.BONINI PIERGIORGIO";

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

B) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "http://www.spazioaste.it" utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato"p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (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 "ES. 27/2026 R.E. TRIB.VR - AVV.BONINI PIERGIORGIO", alle seguenti coordinate (IBAN): " **IT 49 T 03268 11702 052979780120**" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto o con la dicitura "Unico").

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 del modulo da compilare per formulare la stessa.

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, 26 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Piergiorgio Bonini