



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 310/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Dott. Francesco Parisato Tel 045597386 - email f.parisato@studiodbussola.eu

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Nicola Sordi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 17 febbraio 2026 (17/02/2026) alle ore 16:00 presso Eden Working Business Center, in Verona, viale delle Nazioni n. 10, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'area edificabile (attualmente suolo prativo) dalla superficie complessiva di 654 mq, di forma regolare quadrangolare ed inserita in zona urbanistica di tipo C2 destinata alla costruzione di villini uni o plurifamiliari, composta da due distinte particelle site in Comune di Bonavigo (VR), via Ober Hilbersheim, così censite:

- *C.T. Comune di Bonavigo (VR), Foglio 9, particella n. 307, qual. cl. frutteto 01, deduz. DS2RBGA, Ha. 00.03.79, RD 8,29, RA 4,50;*
- *C.T. Comune di Bonavigo (VR), Foglio 9, particella n. 309, qual. cl. semin arbor 02, deduz. DS2RBGA, Ha. 00.02.75, RD 2,56, RA 1,42;*

Totale Ha. 00.06.54, RD 10,85, RA 5,92.

Non sono presenti beni comuni o condominiali.

al prezzo base di euro 26.500,00 (ventiseimilacinquecento,00)

offerta minima euro 19.875,00 (diciannovemilaottocentosettantacinque,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 (dott. Maurizio Bertoldo) a pag. 13 (par. D.1.5) della perizia segnala che “*Si attesta la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento*”.

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento e si precisa che eventuali costi stimati sono solo indicativi.

Situazione urbanistica ed edilizia

Destinazione Urbanistica:

SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	VINCOLI	NORMATIVA DI ZONA	AREA
UN	9	307	Vincolo paesaggistico ambientale	C2PA - P.I. C2PA (N.T.O. Art. 25 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO) 15 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 42.1 A.3) 03 Area idonea a condizione: vulnerabilità idrogeologica	379,00
UN	9	309		C2PA - P.I. C2PA (N.T.O. Art. 25 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO) 15 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 42.1 A.3) 03 Area idonea a condizione: vulnerabilità idrogeologica	275,00

(estratto del CDU)

Come rilevato dall'Esperto Stimatore (dott. Maurizio Bertoldo) a pag. 11 (par. D.1.4) della perizia, "Dal CDU rilasciato dal Comune di Bonavigo in data 8 gennaio 2025 si evince che il lotto staggito:

- visto il PRG vigente con le varianti adottate e approvate,
- visto il P.A.T ratificato in data 30 dicembre 2015 con D.G.R.V. 2138
- visto il P.I. approvato il 27 aprile 2023 con D.C.C. n 12

è tipizzato in zona urbanistica edificabile di tipo C2PA e cioè ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO".

E a pag. 13 (par. D.1.6): "Suolo edificatorio in zona C/2A C2PA e cioè ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO.

Sul luogo non vi sono costruzioni, ed in Comune non risultano presentate pratiche amministrative o permessi di costruire.

Il lotto edificabile è dunque ... "libero da fabbricati ed in attesa di essere legittimamente costruito dopo regolare iter delle concessioni"".

Come successivamente precisato dall'esperto stimatore, il lotto si trova nel raggio di 200 metri dal fiume Adige, per cui è stabilito un vincolo di natura ambientale idro-geologica che richiederà, al momento della presentazione del permesso di costruire un villino o case bi/tri familiari, una relazione geologica – geotecnica, con le caratteristiche indicate nello stesso cdu al punto 4. A.3.

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento e si precisa che eventuali costi stimati sono solo indicativi.

*

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

Atto di compravendita per Notaio Vincenzo Scaduto di Verona del 11 luglio 2022 n. 11564/8751 di rep./racc., trascritto in Verona in data 18 luglio 2022 al n. 31054 R.G. e n. 22617 R.P., da MOZZO PREFABBRICATI S.R.L., c.f. 00882110232, per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- 1) formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate: nessuna
- 2) formalità opponibili alla procedura e che non verranno cancellate:

- trascrizione in data 10 settembre 2004 al n. 40810 R.G. e n. 24636 R.P., di convenzione edilizia sottoscritta in data 6 settembre 2004 n. 12400/5873 di rep. Notaio Berlini Claudio.

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 del Custode e dalla relazione peritale agli atti, il terreno risulta libero da cose e persone.

Non vi sono contratti di locazione o di affitto in essere relativi ai beni in vendita.

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 Dott. Francesco Parisato, con studio in Verona, via A. Dominutti n. 6, tel 045597386, email f.parisato@studiodbussola.eu.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta 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 3 giorni prima della data fissata per la vendita.

Precisazioni

- A pag. 4 della propria relazione tecnica il perito rileva che “*Il piano interventi del Comune di Bonavigo prevede una superficie minima del lotto costruibile di 500 mq (si dirà meglio più avanti illustrando il CDU del lotto) e di conseguenza l'area de quo, appena oltre il limite, non può essere frazionata o divisa pena l'inedificabilità*”.
- A pag. 5, il perito esprime un “*Giudizio di indivisibilità: indivisibile in quanto lotto edificatorio avente superficie di mq. 654 appena superiore al limite minimo di mq. 500*”.
- A pag. 9 – 10 della relazione peritale si legge: “*Nel lotto è possibile la realizzazione di nuovi complessi insediativi abitativi con tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali. Sono possibili edifici isolati, in linea a schiera. In particolare sul Lotto de quo è previsto un indice di edificabilità Mc/mq = 1. Rapporto massimo di copertura 35%. Numero dei piani costruibili: 2. Altezza massima dei fabbricati m. 7,50. Distanza dai confini m. 5. Distacco tra fabbricati m. 10*”.
- Come rilevato dal perito al par. D.1.3.3 “*L'accesso / recesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica di lottizzazione Ober Hilbersheim al momento snc. Non vi sono cancelli o limitazioni di sorta; l'accesso è libero*”.
- Risulta, inoltre, la già citata trascrizione in data 10 settembre 2004 al n. 40810 R.G. e n. 24636 R.P., di convenzione edilizia sottoscritta in data 6 settembre 2004 n. 12400/5873 di rep. Notaio Berlini Claudio.

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 e/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. E' 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. E' 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; 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.

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 15/07/2025, successivo ed integrativo rispetto all'ordinanza di vendita, è stata esclusa la possibilità di offerte congiunte per il trasferimento di titoli reali diversi (es. nuda proprietà e usufrutto).

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale), intestato al Professionista delegato e con l'indicazione del numero della procedura, 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, 37122, via della Valverde n. 77. 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 dovrà comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato ad iva. 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 profitare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dall'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 sui siti Internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net e astegiudiziarie.it (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"); la pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e 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 il proprio Studio in Verona, via della Valverde n. 77, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/590819 o scrivendo all'indirizzo email segreteria@studiolegalesordi.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore della vendita telematica nominato dal Giudice è Aste Giudiziarie In linea Spa, il cui portale è www.astetelematiche.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili sul sito indicato e ai seguenti contatti: tel. 0586/20141 - e-mail assistenza@astetelematiche.it, o a quei diversi recapiti indicati dal Gestore sul proprio portale.

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 lo studio del professionista delegato, in Verona, via della Valverde n. 77 (previo appuntamento telefonico al numero 045/590819).

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

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), che verrà identificato all'atto della presentazione,
- 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), residenza o domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita o 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;

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
 - 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'indicazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

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 (Sordi Nicola, R.E. 310/24 Tribunale di Verona);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- copia del tesserino fiscale dell'offerente;
- 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 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 (Sordi Nicola, R.E. 310/24 Tribunale di Verona). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile in vendita, ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo www.astetelematiche.it, utilizzando l'apposito comando "Partecipa" e il successivo link "procedi sul portale delle vendite pubbliche" per la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione

dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Le somme versate a titolo di cauzione 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, senza alterarne il contenuto o il nome pena l'invalidazione del file e dell'offerta, deve essere 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).

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it.

30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali per accedere alla vendita all'indirizzo pec indicato nel modulo ministeriale di offerta. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo sms al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo e-mail assistenza@astetelematiche.it o a quei diversi recapiti indicati dal Gestore sul proprio portale.

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 coofferente.

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'indicazione che l'offerta è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia della contabile di bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- copia del tesserino fiscale dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni, copia del documento d'identità del coniuge.
- 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, certificato del registro delle imprese 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 "Sordi Nicola Delegato Procedura R.G. 310/2024 Tribunale Verona", alle seguenti coordinate: IT19 H051 1611 7030 0000 0004 209 indicando come causale "Cauzione vendita proc. es. imm. 310/24 R.E.".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita 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 (i tempi di visibilità dell'accreditamento 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 presentare offerte per persona 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 relativo modulo.

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, 25/11/2025

Il professionista delegato

Avv. Nicola Sordi