



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 100/2025 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Anna Bimbatti Tel.: 0455709996 mail:
avvannabimbatti@gmail.com

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giovanni Calvelli, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 1 luglio 2026 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Cerea (VR)** , Via Calatafimi n. 41/A, **piena proprietà di appartamento con pertinenziale garage** siti al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 52:

mapp. 226 sub 1, Via Calatafimi n. 41, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 39 - mq. 35 - R.C. Euro 113,88

mapp. 226 sub 2, Via Calatafimi n. 41, P. T, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 123 - R.C. Euro 355,06

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa in particolare la quota di 1/2 (un mezzo) di comproprietà sulla corte comune individuata al C.F. del Comune di Cerea (VR) con Fg. 52 m.n. 226 sub 5 (B.C.N.C. ai subb. 1-2-3-4).

al valore d'asta di Euro 51.000,00 (cinquantunomila)

offerta minima Euro 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta il 28 ottobre 2025 dall'ing. Edoardo Ferrarese (Agli atti) risulta che:

- L'intestazione catastale degli immobili posti in vendita è conforme a quella risultante dai registri immobiliari.
- Solo due degli annessi rilevati sul posto (i garage) risultano inseriti in mappa. Le tettoie sul retro, estranee alla procedura come pure l'accessorio sud e l'appartamento al primo

piano (non oggetto di vendita), sono del tutto assenti.

La metratura del terreno di sedime, sia da rilievo diretto che da misura speditiva da satellite, è rimasta quella dell'impianto originario (ca. 500 m²), eccedendo nettamente i 460 m² di consistenza ora indicati.

La superficie netta dell'appartamento è di circa 103 m² e quella del garage con vani tecnici di 32 m², entrambe inferiori alle metrature (verosimilmente lorde) accatastate.

La descrizione catastale dei beni - con caratura censuaria attestata nel 1989 - risulta perlopiù con forme allo stato di fatto sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione architettonica. Alcune partizioni interne e l'allineamento dei corpi di fabbrica sono difformi (si vedano le rappresentazioni grafiche a pagina 9 della perizia).

Le principali difformità sono:

1) L'allineamento dell'accessorio al fabbricato principale, nella realtà, non corrisponde all'illustrazione catastale che, piazzando il muro carrabile addosso alla finestra del cucinino, è architettonicamente priva di senso. Questo aspetto si lega all'errata caratura della partita ai terreni. Di qui, con ogni probabilità, l'esigenza di arretrare gli allineamenti a est in planimetria.

2) I vani tecnici sono due, non uno solo.

3) Il bagno è munito di una cabina doccia a partizioni murate.

La boiserie con bussola e armadi all'ingresso, non avendo rango edilizio, a rigore non va annoverata tra le discrepanze. I riquadri in tratteggio grigio, sulla planimetria generale del lotto, rappresentano fabbricati accessori appartenenti al proprietario della residenza al primo piano, estranea alla procedura. Come si nota, solo uno di questi annessi (l'unico altro garage) risulta inserito in mappa.

L'altezza media, nel sub 1, supera i tre metri catastali di oltre dodici centimetri; in casa, viceversa, i tre metri non si raggiungono mai. L'altezza utile netta, nell'abitazione, si aggira sempre attorno ai 2.87 metri.

La rettifica delle difformità riscontrate, che - con riguardo soprattutto al garage - s'intendono subordinate alla regolarizzazione edilizia delle incongruità a mezzo sanatoria, comporterà un esborso in conto spese tecniche pari ad Euro 1.500,00 per i soli aspetti catastali, comprensivi della georeferenziazione del terreno di sedime.

La conformità catastale dell'appartamento è pressoché piena, salvo l'assegnazione di due vani, l'altezza utile netta e la partizione fisica della doccia.. La superficie netta dell'appartamento è molto inferiore alla lorda catastale. L'allineamento dell'accessorio al fabbricato principale, nella realtà, non corrisponde all'illustrazione catastale. I vani tecnici nel sub 1 sono due e non uno solo; anche nel fabbricato annesso i valori di altezza utile interna sono diversi da quelli catastalmente indicati.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta il 28 ottobre 2025 dall'ing. Edoardo Ferrarese (Agli atti) risulta che presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 1616 del 18/10/1967, relativa alla costruzione di un'abitazione in via Giardino. Nel fascicolo vi sono inseriti la domanda di agibilità e i relativi allegati, tra cui la relazione dell'ufficiale sanitario bollata in data 18/07/1968.
- Certificato di abitabilità prot. n. 1018, prot. n. 5243 del 30/07/1968, facente seguito a domanda del 18/07/1968: lavori iniziati il 18/10/1967 e conclusi il 20/07/1968.
- Concessione-autorizzazione in sanatoria SK 1910/san, prot. n. 4766 in data 11/03/1997. Le difformità sanate riguardavano il box auto e la veranda asserviti all'appartamento al primo piano, per cui nello stretto merito non i beni pignorati.

Malgrado la pratica riguardi porzioni d'immobile estranee alla presente procedura, è interessante notare che tra gli incartamenti consegnati al responsabile dell'istruttoria

figura anche l'aggiornamento censuario del 1989, dove - tra le altre componenti edilizie - si trova chiaramente mostrato anche il garage sub 1, con tanto di elenco subalterni. L'orientamento del lotto edificato, nello sviluppo 1:500, è chiaramente rappresentato conforme allo stato di fatto.

I disegni architettonici depositati e reperiti in UTC non danno mai conto del garage con vani tecnici, nonostante nel condono i firmatari della pratica (committenti e tecnico) ne attestassero apertamente, seppur indirettamente, la presenza. Le carature planivolumetriche dell'immobile principale, in base a quanto già computato, differiscono dalla realtà per meno del 2%. Le altezze utili interne sono di 2,87 m contro i tre denunciati (4,33%). Pur sottolineando che, all'epoca, questi dati non venivano ancora forniti allo scopo di prospettare i parametri stereo metrici del progetto, si tratta a ogni modo dei valori di riferimento allo scopo di determinare le tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001.

Per l'appartamento la soglia è del 4%, per cui la verifica è di poco insoddisfatta. Ai sensi dell'art. 32, comma 2, del TUE, l'abuso relativo all'inopinata edificazione dell'accessorio dovrebbe costituire variazione non essenziale, a meno di diversa definizione regionale e di istruita irrilevanza della rappresentazione nell'ultimo adempimento edilizio pur indirettamente collegato.

L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per Euro 5.000,00 e sanzioni per massimi edittali di Euro 10.328,00.

Tutto quanto qui sunteggiato s'intende a meno dell'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricitato TUE (nella fattispecie ricco di cospicui addentellati probatori, dati dai titoli edilizi, dai loro allegati e dagli storici catastali) e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione restrittiva del concetto di "conformità urbanistica", circostanza che solitamente non ricorre. L'opzione seguita nell'analisi è quella data dalla doppia conformità c.d. "semplificata" dopo l'introduzione della Legge 24 luglio 2024, n. 105 "salva casa".

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30/09/2025 e allegato alla perizia in atti, emerge che l'area di sedime del compendio (CT fg. 52 m.n. 226) dove si trovano anche i due cespiti oggetto di stima in via Calatafimi n. 41 risulta classificata dal P.I. nella zona B-residenziale edificata (o completamento edilizio, sugli elaborati grafici) e, circa l'inquadramento strategico, nella ATO 1 - città. Terreno idoneo, urbanizzazione consolidata e prevalentemente residenziale. Nella fattispecie, in base all'art. 28 delle vigenti norme tecniche operative di piano, in linea di massima sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio diretto.

Tali zone corrispondono ai nuclei consolidati. Sono ammesse esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche del PI. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di:

- successione legittima al padre apertasi in data 21 dicembre 1988, cui ha fatto seguito trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 15 luglio 2025 ai nn. 29025/21317;
- successione legittima alla madre apertasi in data 16 settembre 1992, cui ha fatto seguito trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 15 luglio 2025 ai nn. 29026/21318;

- atto di divisione autenticato in data 10 febbraio 1994 n. 50459 Rep. Notaio Lamberto Casalini di Cerea (VR), trascritta a Verona in data 23 febbraio 1994 ai nn. 5936/3741.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta il 28 ottobre 2025 dall'ing. Edoardo Ferrarese (Agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono occupati dall'esecutata e ne costituiscono la residenza.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia sottoscritta il 28 ottobre 2025 dall'ing. Edoardo Ferrarese (Agli atti) risulta che:

1) Al lotto bifamiliare, da via Calatafimi, si può accedere da un solo ingresso pedonale e da due cancelli carrai: il sinistro riservato al garage pignorato e il destro al box dell'altra proprietà.

Il cancello centrale, di fatto, è percorso solo per accedere all'appartamento pignorato. A quest'ultimo si accede poi da una porta leggermente rialzata al pianterreno e da una bussola d'entrata.

Nel garage si entra da un portale a due ante rivolto verso il vialetto carraio, oppure da una porta aperta sul lato posteriore del lotto.

2) In prossimità dell'angolo nord della palazzina - incassato in un armadio metallico a mezza altezza - è alloggiato il punto di riconsegna del gas metano. Il contatore elettrico si trova nel locale boiler, uno dei due vani tecnici annessi al garage.

L'acqua sanitaria è prelevata da un pozzo ispezionabile da una botola sul giardino posteriore.

Gli scarichi recapitano al collettore fognario di via Calatafimi, munita del sottoservizio da decenni.

Per maggiori informazioni sullo stato degli impianti prendere visione della descrizione effettuata dal perito alle pagine 16-17 del suo elaborato.

Regime fiscale

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

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 **Avvocato Anna Bimbatti**, Via Prato Santo n. 4/a, Verona, tel. 0455709996,, email avvannabimbatti@gmail.com.

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. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. 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** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

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: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità 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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Abilio S.P.A.** il cui portale è **www.venditegiudiziarieitalia.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 05461915197 - mail: info@abilio.com.

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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giovanni Calvelli - N. 100/2025 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) 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 non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) 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.venditegiudiziarieitalia.it**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 100/2025 R.E. Trib VR" - Notaio Giovanni Calvelli, alle seguenti coordinate: "IT 05 M 03268 11702 052229602390" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto 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 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, 05 marzo 2026

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli