TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

G.E. dott. Francesco Fontana

DIVISIONE GIUDIZIALE N. 7100/2025 RG

Custode Giudiziario Avv. Lorenza Sboarina Tel 045.8445567
mail: sboarina@maccarroneco.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Lorenza Sboarina delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 2 febbraio 2027 alle ore 10:00 presso VG – Soluzione Aste, Piazza Zara n° 7/C, Verona avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di **Verona** (**VR**), quartiere Porto San Pancrazio, Via Giovanni e Vittorio Duca n°25, **piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento,** composto da: soggiorno, cucina, tre camere di cui una con annesso ripostiglio e un bagno, con pertinenziale cantina.

Così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Foglio 270:

- particella 169, sub. 7, Via Danilo Preto n°4, piano S1-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31;

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 d'asta di euro 86.600,00 (ottantaseimilaseicento virgola zero zero)

offerta minima euro 64.950,00 (sessantaquattromilanovecentocinquanta virgola zero zero)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Situazione catastale*:* l'Esperto Stimatore, Arch. Claudia Fattori, rileva che lo stato dei luoghi attuale non è conforme alle planimetrie catastali. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la porta interna della cucina è di dimensioni inferiori e altezza interna dei vani di m 2,94 in luogo di m. 3,00;

- l'accesso alla cantina avviene mediante scala esterna insistente sullo scoperto "condominiale" e non per tramite del vano scala condominiale con tamponamento della porta interna.

***Situazione urbanistico edilizia**:* dalla perizia in atti emerge che la conformità edilizia non è verificabile perché non risultano progetti depositati in Comune; risulta altresì che presso gli archivi ATER si è reperita la documentazione dell'allora IACP-INA CASA afferente all'edificazione dell'intero complesso di edilizia economico popolare esteso all'intero isolato.
L'esperto stimatore rileva che l'edificazione del ricovero automezzi insistente sulla particella 205 (Ente Urbano), è illegittimo e dovrà essere demolito.
Considerato il rischio di un'eventuale necessità di regolarizzazione edilizia (mediante riduzione in pristino e/o pratica edilizia) degli accessi esterni alle cantine, peraltro esistenti anche per altre unità abitative, il perito ipotizza in via meramente indicativa e prudenziale un deprezzamento di circa € 10.000,00.
Il perito precisa altresì che che la necessità e l'entità di quanto sopra potrà essere precisamente definita solo al momento:
- dell'effettiva presentazione dell'eventuale pratica;
- dell'effettiva definizione di entità, tipologia, caratteristiche di eventuali interventi demolitori e di ripristino;
- in caso di riduzione in pristino come da planimetria catastale, dell'effettiva possibilità di riportare i luoghi come catastalmente rappresentati, tenuto conto di eventuali modifiche apportate dagli altri condomini.
Si precisa che la quantificazione ricomprende anche l'onere di demolizione del ricovero automezzi insistente sulla Part. 205 Ente Urbano.
Per la pratica di regolarizzazione catastale il perito stima una quantificazione sommaria, pari a circa € 1.500,00, precisando che la quantificazione summenzionata non ricomprende eventuali ulteriori oneri (di assenso dei comproprietari delle aree esterne comuni e/o di altra natura) derivanti dalla necessità di regolarizzare l'accesso esterno alla cantina in quanto trattasi di oneri al momento non preventivabili, tenuto conto che:
- l'attuale accesso esterno alla cantina seminterrata insiste su area "condominiale";
- l'analoga modalità di accesso agli accessori interrati (con scala insistente su aree condominiali) parrebbe sussistere anche per le altre tre unità ubicate al piano 1°, non puntualmente verificabili stante l'assenza di elaborato planimetrico.
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.

Titolo di provenienza: la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato per successione ereditaria, registrata il 13/05/2019 al Numero repertorio 100140/88888 VICENZA, trascritta il 15/05/2019 ai NN. 19030/12951 devoluta per legge, mentre la restante quota di 1/2 è pervenuta alla comproprietaria non esecutata per successione ereditaria, trascritta il 27/01/2016.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità che non verranno cancellate col decreto di trasferimento:

- domanda giudiziale trascritta il 11 dicembre 2025 ai nn. 51962 RG e n. 37949 R.P. relativa al giudizio avente ad oggetto la vendita del presente immobile.

Stato di occupazione - locazioni

Alla data di redazione del presente avviso, l'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

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. Lorenza Sboarina** con studio in Verona, Tel. 045/8445567, mail sboarina@maccarroneco.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. 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.

Precisazioni

Il perito osserva che nell'atto di provenienza del bene riporta la seguente dicitura: "*La parte acquirente, con vincolo di solidarietà e di indivisibilità per sé - eredi, successori e aventi causa - si obbliga a non effettuare, senza il preventivo benestare dell'I.A.C.P. di Verona, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dall'Istituto alle aree di pertinenza.*"

Dall'elaborato peritale risulta altresì che l'originario atto di compravendita del 1979 cita "*l'area su cui insiste l'edificio ed attiguo scoperto*" e che il fabbricato Part. 169 di cui fa parte l'unità pignorata insiste su terreno attualmente distinto al Catasto Terreni al Foglio 270, Particella 169, ente urbano, di mq 415 – e coincidente con l'area di sedime del fabbricato, pertanto privo di *"scoperto"*; l'originaria consistenza (ante 1974) al C. T. dell'Ente Urbano Part. 169 corrispondeva a mq 1.370, successivamente frazionata nei seguenti Enti Urbani Part.lle 169 (di mq 415), 199 (di mq 88), 200 (di mq 100), 201 (di mq 80), 202 (di mq 43), 203 (di mq 82), 204 (di mq 46), 205 (di mq 218), 206 (di mq 156), 207 (di mq 48), 208 (di mq 11), 209 (di mq 69) e 210 (di mq 14); i nuovi Enti Urbani originati dal frazionamento risultano tutti correlati al Fabbricato Part. 169.

L'Esperto stimatore rileva che ad oggi gli Enti Urbani correlati al fabbricato condominiale Part. 169, in cui insiste l'abitazione pignorata, risultano essere i seguenti:

- Fg 270 Part. 169: area di sedime del fabbricato;

- Fg. 270 Part.lle 199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210: aree scoperte attigue;

La scala esterna di accesso alla cantina pignorata insiste sull'Ente Urbano Part. 205.

Il perito rileva che l'area cortiliva esterna corrispondente alla particella 205, ancorchè di proprietà condominiale, risulterebbe di fatto da sempre utilizzata dalla comproprietaria non esecutata; l'area risulta dotata di recinzioni lungo i confini e sulla stessa è presente un manufatto ligneo utilizzato come ricovero di un'autovettura con prospiciente cancello carraio di accesso dalla via Duca.

Tale utilizzo esclusivo da parte dei singoli condomini di porzioni dell'area esterna "comune" parrebbe esteso all'intera area cortiliva che appare infatti frazionata in 8 porzioni, oltre ai camminamenti di accesso ai vani scala.

Il perito precisa che per il fabbricato in esame NON risulta redatto elaborato planimetrico e che l'utilizzo esclusivo della porzione della porzione esterna non risulta recepito in nessun atto.

Dall'elaborato peritale si evince inoltre che l'unità abitativa, in scarse condizioni manutentive, necessita di interventi di riparazione/rinnovo in quanto sia la dotazione impiantistica che le finiture presentano vetustà ultracinquantennale; al momento del sopralluogo le utenze non risultavano attive, pertanto non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento della dotazione impiantistica presente all'interno dell'unità

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 lo Studio del Professionista delegato in Verona, Via Carmelitani Scalzi n°20. 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 e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche

accessibile agli indirizzi https://pvp.giustizia.it - https://venditepubbliche.giustizia.it e https://portalevenditepubbilche.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteannunci.it; www.astalegale.net; astegiudiziarie.it nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio in Via Carmelitani Scalzi n°20, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8445567, all'indirizzo mail sboarina@maccarroneco.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Abilio Spa 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. 0546/191 5197 - e-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 lo studio della predetta professionista delegata (Studio legale Maccarrone&Co.) in Verona, Via Carmelitani Scalzi n°20, scala C, secondo piano.

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 (Avv. Lorenza Sboarina – RG 7100/2025)
- 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, 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 (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 acceso presso Banca Valsabbina e riferito alla divisione giudiziale n°7100/2025 RG, intestato a "**LORENZA SBOARINA alle seguenti coordinate: IT50 U051 1611 7030 0000 0004 490, indicando come causale "Cauzione asta del 2 febbraio 2027".**

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto

disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 12 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Lorenza Sboarina