



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 202/2023 RGE

*Custode Giudiziario Avv. Laura Paparelli*

*Tel 0458006261 mail avv.laurapaparelli@gmail.com*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

#### AVVISA CHE

**il giorno 9 giugno 2026 alle ore 9:30** presso **VG – Soluzione Aste in Verona – Piazza Zara n. 7/C** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

#### BENI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale al piano terra e autorimessa al piano interrato, in complesso condominiale denominato "Condominio Colline" sito in Verona – Via Cefalonia n. 9.

Così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona, Foglio 121:

- mappale 15, sub. 6, Via Cefalonia n. 9 Piano T, cat. C/1, cl. 9, consistenza 50 mq, superficie catastale 59 mq, Rendita Catastale Euro 681,72;
- mappale 15, sub. 67, Via Cefalonia n. 9 Piano S1, cat. C/6, cl. 7, consistenza 48 mq, superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale Euro 297,48.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

**al prezzo base d'asta di euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero)**

**offerta minima euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento virgola zero zero)**

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

**euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, evidenzia di aver provveduto a regolarizzare le difformità catastali presenti nell'immobile tramite presentazione della relativa pratica DOCFA (prot. n. VR0190350).

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto del fatto che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

L'Esperto Stimatore evidenzia che, in esito ad accesso agli atti, il Comune di Verona in data 29.05.2025 ha trasmesso tavole progettuali che, a seguito di verifica, non risultano riferibili all'immobile oggetto di esecuzione. Successivamente, in data 19.01.2026, per il tramite di terzi sono pervenute le tavole di progetto originarie (Pratiche SK 1672 e 2741 del 1964). Da tali elaborati, rileva l'Esperto Stimatore, l'unità risulterebbe rappresentata come appartamento; nello stato di fatto, invece, risulta adibita a negozio. L'Esperto Stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, evidenzia che l'immobile è censito da sempre in Catasto in categoria C/1 (negozi e botteghe) e anche nell'atto di provenienza è indicato come "negozio".

Alla luce di quanto sopra, l'Esperto Stimatore ritiene verosimile che presso gli atti comunali manchi una variante relativa alla trasformazione di parte delle unità del piano terra da residenziali a negozi/laboratori. L'Esperto Stimatore dà atto che tale ricostruzione è da intendersi come ipotesi tecnica fondata sulla documentazione disponibile e non come accertamento definitivo, demandato alle competenti verifiche amministrative.

L'Esperto Stimatore ha quindi effettuato distinti incontri presso l'Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Oneri del Comune di Verona dai quali è emerso che per la regolarizzazione si prevederebbe il pagamento degli oneri, contributi e sanzioni di seguito indicate:

1. oneri di urbanizzazione;
2. contributo sul costo di costruzione;
3. sanzione amministrativa dovuta ai fini della sanatoria edilizia, variabile in funzione della tipologia di SCIA applicabile.

Rimandando alla perizia di stima per ogni approfondimento, l'Esperto stimatore evidenzia un totale complessivo in base alla tipologia di sanatoria.

In base alla possibile procedura applicabile, l'Esperto Stimatore indica l'importo complessivo (contributo cambio d'uso + sanzione) assumendo un range di un minimo e massimo:

a) SCIA 36-bis, comma 5, lett. A – Doppia conformità

€ 5.135,71 + € 5.135,71 = € 10.271,42 MINIMO

b) SCIA 36-bis, comma 5, lett. A – Conformità alleggerita

€ 5.135,71 + € 7.271,38 = € 12.407,09 MASSIMO

L'Esperto Stimatore evidenzia, inoltre, che ai sensi delle disposizioni introdotte dal cosiddetto "Decreto Salva Casa", qualora il cambio di destinazione d'uso non riguardi l'intero edificio ma esclusivamente una singola unità immobiliare, potrebbe trovare applicazione l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

L'Esperto Stimatore evidenzia che tale circostanza, ove riconosciuta applicabile al caso di specie, comporterebbe la detrazione dell'importo pari a € 947,70 dal totale degli oneri sopra indicati. Pertanto: MINIMO € 9.323,72 e MASSIMO € 11.459,39: si precisa che le valutazioni sopra esposte dall'Esperto Stimatore sono formulate sulla base dei documenti reperiti e dovranno essere verificate e confermate dall'eventuale aggiudicatario mediante interlocuzione diretta con il Comune di Verona, cui si rimanda per la definizione dell'iter amministrativo. Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento.

L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti, evidenzia inoltre quanto segue *"Come illustrato al paragrafo 1.6 della presente relazione, l'immobile risulta, sotto il profilo urbanistico-edilizio, autorizzato come appartamento, mentre nello stato di fatto e catastale è attualmente utilizzato come negozio. Come già evidenziato, il futuro aggiudicatario potrà sanare tale difformità mediante presentazione di SCIA in sanatoria, provvedendo così all'allineamento della destinazione urbanistico-edilizia con lo stato di fatto. Il costo stimato per tale procedura è compreso tra un minimo di € 9.323,72 e un massimo di € 11.459,39. In via alternativa, senza che ciò possa costituire valutazione di fattibilità tecnico-amministrativa, potrebbe ipotizzarsi il ripristino della destinazione residenziale mediante la realizzazione di quanto previsto nel progetto originario, con conseguente*

*ricostruzione delle pareti interne e delle aperture in facciata secondo le previsioni assentite. Si evidenzia, tuttavia, che tale soluzione presenta rilevanti profili di complessità sotto il profilo tecnico-amministrativo e urbanistico-edilizio, la cui concreta fattibilità dovrà essere oggetto di preventiva e specifica verifica con gli Enti competenti. Allo stato, in assenza di dette interlocuzioni e dei necessari approfondimenti istruttori, non è possibile esprimere alcuna valutazione definitiva circa l'effettiva realizzabilità dell'intervento, che deve pertanto ritenersi meramente eventuale e subordinato alle determinazioni delle Autorità preposte. Resta inteso che le valutazioni sopra esposte sono state formulate sulla base della documentazione reperita e di colloqui informativi con i competenti uffici comunali. Esse dovranno pertanto essere verificate e confermate dall'eventuale aggiudicatario mediante interlocuzione diretta con il Comune di Verona, al quale si rimanda per la definizione dell'iter amministrativo." Si rimanda alla perizia in atti per ogni approfondimento.*

\*\*\*

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:** Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 2.12.2002 al n. 18 vol. 76 e trascritta, a cura dell'ufficio, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 11.04.2003 al n. 14.920 R.G. e al n. 9.727 R.P.

Con sentenza n. 424/2024 emessa dal Tribunale di Verona in data 19.02.2024, pubblicata in data 20.02.2024 e trascritta in data 24.01.2025 al n. 2.420 R.G. e n. 1.735 R.P. è stata accertata la qualità di eredi degli attuali esecutati.

I beni immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti al dante causa degli esecutati in forza di atto di compravendita a rep. n. 39.133 Notaio Giuseppe Giordano del 29.04.1975, trascritto a Verona in data 9.05.1975 al n. 6.361 R.G. e n. 5.221 R.P.

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

### **Stato di occupazione**

Sulla base di quanto risulta dalla relazione del Custode Giudiziario, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e il Custode Giudiziario vi sta dando attuazione.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Laura Paparelli con studio in Verona – Corso Porta Palio n. 68, Tel. 0458006261, email: avv.laurapaparelli@gmail.com.

### **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. Laura Paparelli** con studio in Verona – Corso Porta Palio n. 68, Tel. 0458006261, email: avv.laurapaparelli@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.**

### ***Precisazioni***

1. Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo all'anno in corso e all'anno precedente il decreto di trasferimento, essendo obbligato in solido al relativo pagamento ai sensi del disposto di cui all'art. 63, 4° comma disp. att. c.c., si rimanda alla perizia di stima per approfondimento in merito agli oneri condominiali.
2. L'Esperto stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, evidenzia che nell'atto di compravendita a rep. n. 39.133 Notaio Giuseppe Giordano del 29.04.1975, è indicato che “nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni e di uso comune del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui l'area coperta e scoperta dello stesso m.n. 69 di mq 964, e l'alloggio del portinaio di vani 2 al pianterreno con un vano cantina al secondo piano sottoterra ed un vano di soffitta al sottotetto. La vendita viene effettuata con le servitù, i patti e le convenzioni di cui all'atto 4.8.1964 al n. 902 atti pubblici, nonché infine con tutti i patti e le convenzioni inserite in tutti i precedenti atti di vendita delle altre unità immobiliari dello stesso fabbricato”.
3. L'Esperto stimatore, nella perizia in atti, dà evidenza dello stato del compendio, incluso il danneggiamento della serranda di accesso al garage.

### **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, eventuali 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; 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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, 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, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in **Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20**.

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, a pena di decadenza, rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

### **Regime fiscale**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, ai fini dell'individuazione del regime fiscale si dà atto che gli esecutati sono persone fisiche e, sulla base di quanto indicato dalla perizia di stima in atti, l'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di trasferimento.

### **Mutuo ipotecario**

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

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

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima, sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 3480364513, all'indirizzo mail [isabella.bestetti@gmail.com](mailto:isabella.bestetti@gmail.com).

## **Gestore della Vendita Telematica**

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

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

#### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in **Verona (VR) – Via Carmelitani Scalzi n. 20**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 3480364513.

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

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

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

#### **2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta irrevocabile deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;  
Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione.

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

- che l'offerta è irrevocabile.

### **3) Documenti da allegare all'offerta analogica**

- cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Proc. n. 202/2023 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti)

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

### **4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica**

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

## **b) OFFERTA TELEMATICA**

### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica**

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.astepubbliche.notariato.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

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

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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Isabella Bestetti – Proc. n. 202/2023 R.E.**", alle seguenti coordinate bancarie: **IT51D051161170300000004315** indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 202/2023 R.E.".

**Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo da parte del professionista delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.**

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

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

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

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

#### **I N F O R M A**

**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, 2 aprile 2026

Il professionista delegato  
Avv. Isabella Bestetti