



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 335/2024 R.G.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Bonanno Tel.: 0458006861 mail:  
vincenzo.bonanno@studiumfori.it

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

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 22 luglio 2026 alle ore 15:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) 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 1**

In **Comune di Zevio (VR)**, Frazione Santa Maria di Zevio, Via Don Narciso Busti n.12, in fabbricato bifamiliare, **piena proprietà di appartamento al piano terra/rialzato con annesso deposito/cantina** al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR) Fg. 5:

mapp. 375 sub 7, Via Don Narciso Busti n. 6, P. S1-T, cat. A/2 - cl. 4 - vani 7 sup.cat. mq. 190 - R.C. Euro 650,74

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato identificata al C.T. del Comune di Zevio (VR) con Fg. 5 m.n. 375 E.U. di 850 mq e la corte comune identificata al C.F. del Comune di Zevio (VR) con Fg. 5 m.n. 375 sub 4 (B.C.N.C. ai subb. 2, 7 e 8).

**al valore d'asta di Euro 209.000,00 (duecentonovemila)**

**offerta minima Euro 156.750,00 (centocinquantaseimilasettecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

##### **Situazione catastale**

Dalla perizia sottoscritta il 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che: La variazione catastale eseguita a cura della del perito, è stata resa necessaria per le difformità riscontrate tra planimetrie e stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate nell'originaria planimetria catastale consistevano nella diversa distribuzione interna di tramezzi, l'edificazione di un servizio igienico e un ripostiglio aggiuntivo. Nell'inserimento di un balcone che, se pur legittimato da progetti edilizi, risultava non presente nella precedente planimetria catastale.

Per quanto concerne lo spazio adibito a cantina/deposito in piano interrato, ex sub. 6

oggi soppresso ed accorpato al Sub 7, si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale per diversa ripartizione interna degli spazi.

Il perito ha segnalato inoltre, che i vani ad uso deposito non godono di autonomia funzionale, sono collegati tramite scala e direttamente accessibili dall'appartamento soprastante. Per questa ragione, il vano deposito è stato accorpato alla planimetria catastale dell'appartamento di piano terra.

Il perito ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, variato per una diversa ripartizione degli spazi di cantina in sub 7 e vano autorimessa sub 8.

Il perito ha poi segnalato che le visure catastali per immobile riportano i corretti dati di toponomastica ma la superata indicazione del civico, individuato al n. 6 in luogo pel più attuali civici 12 e 13. La diversa individuazione del civico riportato in indirizzo, non influisce in alcun modo sulla correttezza dei dati identificativi e di classamento catastali. Per maggiori informazioni sulle variazioni catastali effettuate dal perito vedere alle pagine 13-14 26-27 della perizia.

A seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale eseguita dal perito, quest'ultimo ha confermato che gli identificativi catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermando la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

A seguito di volturazione d'ufficio è avvenuta la riunione di usufrutto, aggiornando anche i dati di anagrafica, mentre la richiesta di aggiornamento del numero civico, alla data di valutazione, non era ancora stata ancora evasa.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con l'attuale planimetria catastale, il perito ha confermato che per effetto delle succitate variazioni, sussiste conformità fra stato dei luoghi e planimetria catastale dei beni che risultano conformi.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia sottoscritta il 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio (VR), è emerso che il villino in cui insiste l'appartamento oggetto del presente lotto, è stato edificato per mezzo dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 92/72 del 24/08/1977, n. Prot. 3291 del 23/05/1977, con la quale si concede la costruzione di una casa di civile abitazione.

Alla Concessione viene allegato un progetto che prevede l'edificazione di un villino distribuito in piano terra/rialzato e piano primo interrato di garage e cantina, di superficie coperta mq. 140, e volume 600 mc. Il progetto risulta conforme allo stato edificato del villino fino al piano terra.

Alla concessione Edilizia 92/72 del 24/08/1977, n. Prot. 3291, segue il verbale di collaudo del 09/10/1978 depositato al genio Civile in data 23/12/1978 al n. 3259/77, a cui fa seguito il Certificato di Abitabilità n 3291/77 che ammette l'edificazione del villino in solo piano terra.

- Concessione Edilizia n. 195/192 del 19/12/1989, n. Prot. 8453 del 20/07/1989, repertorio n. 1988, con la quale viene richiesta la concessione per i lavori di sopraelevazione di una casa di civile abitazione.

- Alla concessione fa seguito la Variante n. 165/115 del 13/08/1991 a cui viene allegato un progetto che prevede l'innalzamento del villino che diviene composto da due appartamenti distribuiti in piano terra e piano primo, oltre il piano interrato.

Alla concessione Edilizia 195/192 del 19/12/1989, n. Prot. 8453 ed alla Variante n. 165/115 del 13/08/1991 segue il verbale di collaudo del 19/06/1991, depositato all'ufficio del Genio Civile in data 24/06/1991 al n. 4023/90, a cui fa seguito il Permesso

di Abitabilità n 11503 del 24/12/1991, che ammette l'edificazione dell'appartamento di piano primo.

In merito al giudizio di conformità edilizia, dalla perizia emerge che le ricerche svolte presso il Comune di Zevio (VR), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito il villino, sono emersi i giusti titoli edilizi che ne consentono l'edificazione. Alla Prima concessione edilizia riguardante il progetto per l'edificazione del solo piano terra del 1978, fanno seguito un secondo progetto e variante del 1991 che assente l'innalzamento del villino con la creazione di un ulteriore appartamento.

Visionato lo stato dei luoghi interni all'appartamento di piano terra, confrontato con l'ultimo progetto assentito in variate, il perito ha dichiarato che non sussiste conformità per diversa distribuzione interna dei vani abitabili dovuti ad un rimodernamento dell'appartamento.

Richieste informazioni agli occupanti dell'appartamento, questi hanno confermato al perito di aver provveduto in via personale ad un generale riordino e rinnovamento degli spazi abitativi, svolgendo opere edili con sistemazione degli impianti, privi di certificazione, omettendo il protocollo di

Comunicazione Inizio Lavori presso il Comune, al fine di adeguare l'appartamento alle sopravvenute esigenze della famiglia.

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "SCIA in Sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa.

Riguardo ai costi di regolarizzazione progettuale, trattandosi di Scia è necessario presentare la richiesta di concessione in sanatoria con la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato. Il perito ha stima Euro 1.200,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad Euro 2.000,00 per costi tecnici e progettuali. Il perito ne ha tenuto conto in fase valutativa.

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 per l'intera piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 15 dicembre 2004 n. 6862 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritto a Verona in data 17 dicembre 2004 ai nn. 56336/33995 e successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte di entrambi gli usufruttuari l'uno in data 17 dicembre 2006 e l'altra in data 13 marzo 2020.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla provenienza ultra ventennale (Vendita del 26 maggio 1977 n. 41711 Rep. Notaio Guido Paulone di Zevio (VR), trascritta a Verona in data 14 giugno 1977 ai nn. 11394/8926), allegata alla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta che il terreno oggetto di vendita "fa parte di lottizzazione autorizzata e disciplinata dalla Convenzione registrata a Verona il 9.7.1976 al n. 12800 - M. II° e trascritta a Verona il 13.7.1976 al n. 13075 R.G. n. 10322 R.P.."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia sottoscritta il 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante e dalle relazioni del custode giudiziario (agli atti) risulta che il bene è occupato da terzi, giusta contratto di comodato d'uso, stipulato in data 01/01/2022, registrato il giorno 18/05/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 2, in atti privati serie 3N al n. 1613.

Il contratto è inopponibile alla procedura, tuttavia il G.E., su istanza del custode giudiziario, con provvedimento del 15 luglio 2025 ha autorizzato l'occupazione fino all'aggiudicazione da parte degli attuali occupanti/comodatari, previa corresponsione di un'indennità mensile di occupazione, nella misura ritenuta congrua dal perito e da versare al custode giudiziario.

Successivamente in data 10 aprile 2026 il G.E., su istanza del custode giudiziario che evidenziava il mancato versamento dell'indennità di occupazione da parte degli occupanti, ha emesso ordine di liberazione dell'intero compendio immobiliare.

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 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che:

1) L'immobile sub 7 si distribuisce in piano terra e primo interrato dove trova posto la centrale termica e spazi adibiti a deposito e cantina. Il piano interrato non gode di autonomia funzionale ed è direttamente accessibile dall'appartamento soprastante.

2) Il perito ha evidenziato che attualmente il vano accessorio all'abitazione Sub 7, è direttamente collegato con il vano autorimessa Sub 8, facente parte di altro lotto di vendita. Detto varco di collegamento dovrà essere chiuso e murato a cura e spese dei futuri aggiudicatari; il perito nella stima dei beni ha tenuto conto dei relativi costi.

3) Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'appartamento, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano rimaneggiati recentemente, tuttavia privi di ogni certificazione d'impianto.

Per i locali accessori, l'impiantistica risulta coeva alla data di edificazione dell'immobile, non è stato possibile per il perito verificarne il funzionamento. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, il perito ne ha tenuto conto nella valutazione estimativa dei cespiti.

4) L'immobile è privo di Certificazione Energetica in corso di validità.

5) L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via Don Narciso Busti, entrando indifferentemente dai civici 12 o 13, si accede alla corte/giardino individuata al Sub 4, da qui si procede verso le scale di accesso all'appartamento.

### **Regime fiscale**

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

### **Lotto 2**

In **Comune di Zevio (VR)**, Frazione Santa Maria di Zevio, Via Don Narciso Busti n.13, in fabbricato bifamiliare, **piena proprietà di appartamento al piano primo con pertinenziale autorimessa** al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR) Fg. 5:

mapp. 375 sub 2, Via Don Narciso Busti n. 6, P. 1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 5,5 sup.cat. mq. 133 - R.C. Euro 511,29

mapp. 375 sub 8, Via Don Narciso Busti n. 6, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 53 - mq. 44 - R.C. Euro 136,34

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato identificata al C.T. del Comune di Zevio (VR) con Fg. 5 m.n. 375 E.U. di 850 mq. e la corte comune identificata al C.F. del medesimo Comune con Fg. 5 m.n. 375 sub 4 (B.C.N.C. ai subb. 2, 7 e 8).

**al valore d'asta di Euro 150.000,00 (centocinquantamila)**

**offerta minima Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento)** 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 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che: La variazione catastale eseguita a cura della del perito, è stata resa necessaria per le minime difformità riscontrate tra planimetrie e stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate nell'originaria planimetria catastale riguardano la diversa collocazione della porta di ingresso al bagno principale, erroneamente collocata con accesso dal soggiorno, piuttosto che più correttamente, collocata in accesso dal disimpegno della zona notte.

Per quanto concerne il vano adibito ad autorimessa, l'aggiornamento catastale è dovuto per diversa ripartizione degli spazi che ha comportato una lieve correzione della metratura a favore del sub adiacente.

Il perito ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, variato per una diversa ripartizione degli spazi di cantina in sub 7 e vano autorimessa sub 8.

Il perito ha poi segnalato che le visure catastali per immobile riportano i corretti dati di toponomastica ma la superata indicazione del civico, individuato al n. 6 in luogo per i più attuali civici 12 e 13. La diversa individuazione del civico riportato in indirizzo, non influisce in alcun modo sulla correttezza dei dati identificativi e di classamento catastali. Per maggiori informazioni sulle variazioni catastali effettuate dal perito vedere alle pagine 41-42 della perizia.

A seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale eseguita dal perito, quest'ultimo ha confermato che gli identificativi catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermando la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

A seguito di volturazione d'ufficio è avvenuta la riunione di usufrutto, aggiornando anche i dati di anagrafica, mentre la richiesta di aggiornamento del numero civico, alla data di valutazione, non era ancora stata ancora evasa.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con l'attuale planimetria catastale, il perito ha confermato che per effetto delle succitate variazioni, sussiste conformità fra stato dei luoghi e planimetrie catastali dei beni che risultano conformi.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia sottoscritta il 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio (VR), è emerso che il villino in cui insiste l'appartamento oggetto del presente lotto, è stato edificato per mezzo dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 92/72 del 24/08/1977, n. Prot. 3291 del 23/05/1977, con la quale si concede la costruzione di una casa di civile abitazione.

Alla Concessione viene allegato un progetto che prevede l'edificazione di un villino distribuito in piano terra/rialzato e piano primo interrato di garage e cantina, di superficie coperta mq. 140, e volume 600 mc. Il progetto risulta conforme allo stato edificato del villino fino al piano terra.

Alla concessione Edilizia 92/72 del 24/08/1977, n. Prot. 3291, segue il verbale di collaudo del 09/10/1978 depositato al genio Civile in data 23/12/1978 al n. 3259/77, a cui fa seguito il Certificato di Abitabilità n 3291/77 che ammette l'edificazione del villino in solo piano terra.

- Concessione Edilizia n. 195/192 del 19/12/1989, n. Prot. 8453 del 20/07/1989, repertorio n. 1988, con la quale viene richiesta la concessione per i lavori di sopraelevazione di una casa di civile abitazione.

- Alla concessione fa seguito la Variante n. 165/115 del 13/08/1991 a cui viene allegato un progetto che prevede l'innalzamento del villino che diviene composto da due appartamenti distribuiti in piano terra e piano primo, oltre il piano interrato.

Alla concessione Edilizia 195/192 del 19/12/1989, n. Prot. 8453 ed alla Variante n. 165/115 del 13/08/1991 segue il verbale di collaudo del 19/06/1991, depositato all'ufficio del Genio Civile in data 24/06/1991 al n. 4023/90, a cui fa seguito il Permesso di Abitabilità n 11503 del 24/12/1991, che ammette l'edificazione dell'appartamento di piano primo.

In merito al giudizio di conformità edilizia, dalla perizia emerge che le ricerche svolte presso il Comune di Zevio (VR), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito il villino, sono emersi i giusti titoli edilizi che ne consentono l'edificazione. Alla Prima concessione edilizia riguardante il progetto per l'edificazione del solo piano terra del 1978, fanno seguito un secondo progetto e variante del 1991 che assente l'innalzamento del villino con la creazione di un ulteriore appartamento.

Visionato lo stato dei luoghi interni all'appartamento del di piano primo, confrontato con l'ultimo progetto assentito in variate, il perito ha dichiarato che non sussiste conformità per variazione occorsa nella sola porta di accesso al servizio igienico progettato con apertura dal soggiorno, costruita con apertura dal corridoio della zona notte.

Per il vano autorimessa, le difformità consistono in una diversa collocazione della tramezza di separazione fra autorimessa ed accessorio dell'abitazione del piano terra, e conseguente ridimensionamento del vano.

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zevio, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "CILA in Sanatoria - Comunicazioni Inizio Lavori per opere già eseguite" ed è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa.

Riguardo ai costi di regolarizzazione progettuale, trattandosi di Cila è necessario presentare la richiesta di concessione in sanatoria con la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato. Il perito ha stimato in Euro 1.200,00 i costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad Euro 2.000,00 per i costi tecnici e progettuali. Il perito ne ha tenuto conto in fase valutativa. 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 per l'intera piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 15 dicembre 2004 n. 6862 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritto a Verona in data 17 dicembre 2004 ai nn. 56336/33995 e successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte di entrambi gli usufruttuari l'uno in data 17 dicembre 2006 e l'altra in data 13 marzo 2020.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla provenienza ultra ventennale (Vendita del 26 maggio 1977 n. 41711 Rep. Notaio Guido Paulone di Zevio (VR), trascritta a Verona in data 14 giugno 1977 ai nn. 11394/8926), allegata alla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta che il terreno oggetto di vendita "fa parte di lottizzazione autorizzata e disciplinata dalla Convenzione registrata a Verona il 9.7.1976 al n. 12800 - M. II° e trascritta a Verona il 13.7.1976 al n.

13075 R.G. n. 10322 R.P."

### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia sottoscritta il 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante e dalle relazioni del custode giudiziario (agli atti) risulta che il bene è occupato da terzi, giusta contratto di comodato d'uso, stipulato in data 01/01/2022, registrato il giorno 18/05/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 2, in atti privati serie 3N al n. 1613. Il contratto è inopponibile alla procedura, tuttavia il GE, su istanza del custode giudiziario, con provvedimento del 15 luglio 2025 ha autorizzato l'occupazione fino all'aggiudicazione da parte degli attuali occupanti/comodatari, previa corresponsione di un'indennità mensile di occupazione, nella misura ritenuta congrua dal perito e da versare al custode giudiziario.

Successivamente in data 10 aprile 2026 il G.E., su istanza del custode giudiziario che evidenziava il mancato versamento dell'indennità di occupazione da parte degli occupanti, ha emesso ordine di liberazione dell'intero compendio immobiliare.

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 07 aprile 2025 dall'Arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che:

1) L'appartamento in piano primo si compone di rampa di scale esterna, che prosegue poi all'interno dell'immobile. Al piano seminterrato prende posto l'autorimessa con accesso esterno dal cancello carraio, accessibile tramite rampa carraia condominiale. Si compone di un unico locale dotato di finestre poste nelle estremità alte che non danno veduta, con pavimentazione di fine anni '70, con alcune piastrelle frantumate, rotte o mancante. Il vano è dotato di portone in ferro anni 70, apribile manualmente a spingere.

È stato evidenziato a pagina 43 e 47 della perizia che su indicazione degli occupanti, l'autorimessa non è accessibile con automezzi a causa della difficoltà di manovra dovuta a rampa di accesso troppo stretta. Il vano autorimessa è utile al rimessaggio di mezzi a due ruote.

2) Il perito ha evidenziato che un servizio igienico non è più utilizzabile per vetustà, con tubature che non scaricano, vasca rotta, miscelatori ostruiti.

La casa gode di impianto di riscaldamento autonomo, con bruciatore di vecchia generazione, posizionato all'interno del ripostiglio.

3) Si segnala che attualmente il vano autorimessa Sub 8, è direttamente collegato con il vano accessorio dell'abitazione di Sub 7, facente parte di altro lotto di vendita. Detto varco di collegamento comprensivo dei rispettivi allacciamenti, dovrà essere chiuso e murato a cura e spese dei futuri aggiudicatari; il perito nella stima dei beni ha tenuto conto dei relativi costi.

4) Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'appartamento, consistente nell'impianto elettrico, in quello idrico e in quello termico di riscaldamento, si presentavano edificati nel 1990, regolarmente manutenzionati, tuttavia privi di ogni certificazione d'impianto. Per il locale accessorio di autorimessa, l'impiantistica risale agli anni '70, e non è stato possibile per il perito verificarne il funzionamento ed il corretto allacciamento. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, il perito ne ha tenuto conto nella valutazione estimativa dei cespiti.

5) L'immobile è privo di Certificazione Energetica in corso di validità.

6) L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via Don Narciso Busti, entrando indifferentemente dai civici 12 o 13, si accede alla

corte/giardino individuata al Sub 4, da qui si procede verso le scale di accesso all'appartamento.

### **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 Vincenzo Bonanno**, Via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 0458006861, fax 0458003975, email vincenzo.bonanno@studiumfori.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

## **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 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://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](http://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](mailto: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 Ludovica Piro - N. 335/2024 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. 335/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 66 P 03268 11702 052483255150" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

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, 13 aprile 2026

Il Notaio delegato Ludovica Piro