



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Il Sezione Civile - Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
PROCEDURA DIVISIONALE ENDO ESECUTIVA N. 4276/2024 R.G.
Custode Giudiziario Avvocato Silvia Fiorio Tel.: 045592260 mail:
fiorio@studiolegalecrema.com

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

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Mondardini, Notaio in Verona (VR), presso nov@,
delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 12 novembre 2025 alle ore 16:10 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 16.00) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Roveredo di Gua' (VR)**, Via Are n. 16 (catastalmente Via Circonvallazione), **piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione** disposto su due livelli con **annessa corte esclusiva, pertinenziale autorimessa** al piano terra e **magazzino con corte** in corpo staccato.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Roveredo di Gua' (VR) Fg. 2:
mapp. 167 sub 1, Via Circonvallazione n. 14, P. T-1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 sup.cat. mq. 116 - R.C. Euro 244,28

mapp. 167 sub 2, Via Circonvallazione n. 14, P. T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 17 - mq. 14 - R.C. Euro 10,85

mapp. 538, Via Circonvallazione n. 14, P. T-1, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 63 - mq. 59 - R.C. Euro 51,80

Catasto Terreni del Comune di Roveredo di Gua' (VR) Fg. 2:

mapp. 167 - ente urbano, superficie mq. 461

mapp. 538 - ente urbano, superficie mq. 192

al valore d'asta di Euro 64.000,00 (sessantaquattromila)

offerta minima Euro 48.000,00 (quarantottomila) 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 redatta dall'arch. Valeria Zalin in data 25 maggio 2024 e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che:

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli

archivi del Comune di Roveredo di Gua', Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- nella planimetria catastale del mappale 167 sub 1 non è riportato il locale ripostiglio-bagno realizzato nel sottoscala;
- il civico del compendio è il n. 16, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali.

La planimetria catastale del mappale 538 è corrispondente allo stato dei luoghi.

Non è presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

Vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Il perito ha consigliato di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria mappale 167 sub 1 è stata preventivata una somma complessiva di Euro 500,00 ca..

Si segnala che il mappale 167 ricomprende anche parte di Via Are e la stradella di accesso ai fabbricati edificati sul retro.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta dall'arch. Valeria Zalin in data 25 maggio 2024 e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che presso l'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata del Comune di Roveredo di Gua' sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, relativamente al mappale 167:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 401 prot. n. 695 del 26 aprile 1988 per lavori di ordinaria manutenzione garage in Via Are;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 11/2007 del 11 agosto 2007 prot. n. 498 del 22 febbraio 2007 per ristrutturazione di un edificio residenziale distinto catastalmente al foglio 2 mappali 169, 167, 354 e 538;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' n. 12/2008 prot. n. 1058 del 10 aprile 2008 per opere in variante al PDC n. 11/07 del 11.08.2007 per ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione;

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ' prot. n. 1900 del 05 luglio 2008 pratica edilizia n. 11/2007 per interventi di ristrutturazione di un edificio residenziale ubicato in Roveredo di Gua' in Via Are n. 16, censito al foglio 2, mappale 167, sub 1 e sub 2.

Il perito ha evidenziato che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Roveredo di Gua' non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato di cui al mappale 538 a partire dalla data di settembre 1967, che ha sancito l'obbligo di presentazione di licenze edilizie in quanto il Comune suddetto non era dotato di un piano di fabbricazione antecedente. Non sono state reperite inoltre pratiche ulteriori rispetto a quelle sopra citate, relative alla realizzazione del fabbricato mappale 167.

Si precisa tuttavia che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

Il fabbricato mappale 167 è stato costruito precedentemente al 1967, come rappresentato nelle mappe catastali di impianto risalenti indicativamente al 1939 ed ha subito trasformazioni successive a seguito della presentazione delle pratiche edilizie sopra riportate.

Per quanto attiene invece il fabbricato mappale 538 non è possibile asserire con certezza se sia stato edificato precedentemente o successivamente al 01 settembre 1967: nei vari atti di provenienza che si sono succeduti i venditori hanno dichiarato l'esistenza del bene ante '67 ma in base alle ricerche effettuate presso gli archivi catastali e comunali non è stata riscontrata evidenza dell'anno di costruzione in quanto

non sono presenti presso il Comune di Roveredo di Guà mappe o foto storiche relative al periodo di tempo sopra descritto; inoltre nella mappa catastale di impianto il fabbricato non è rappresentato: si potrebbe presumere che sia stato edificato nel periodo ricompreso tra il 1939 ed il 1967 ma l'unica evidenza sono le dichiarazioni contenute negli atti di provenienza del bene.

L'attuale destinazione dei beni risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità relative al compendio oggetto di procedura di cui al mappale 167:

- 1) al piano terra del fabbricato sub 1 il locale ripostiglio - sottoscala è stato trasformato in un bagno;
- 2) i vani cucina al piano terra e camera da letto al piano primo sono più stretti rispetto a quanto assentito di circa 10 cm;
- 3) non è presente nello stato dei luoghi il solaio a copertura del piano primo rappresentato nella sezione dello stato assentito e le falde del tetto in legno sono a vista; la finestra del bagno del piano terra è più piccola rispetto a quanto concesso; infine nel prospetto nord ovest dello stato assentito, diversamente dalla pianta del piano primo, non è stata rappresentata la finestra insistente sul vano scale al piano primo;
- 4) Il vano garage sub 2 adiacente al fabbricato principale è più largo di circa 25 cm rispetto a quanto assentito.

Non sono presenti pratiche edilizie relative al fabbricato mappale 538.

Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi tra il perito e i tecnici dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Roveredo di Guà, per quanto concerne la difformità cui al punto 01, la destinazione del vano ad uso bagno non potrà essere sanata in quanto l'altezza interna del locale è inferiore a 2,40 mt.

Diversamente potranno essere sanati il piccolo aumento di volume del vano autorimessa e le opere interne e prospettiche eseguite in difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concesso e descritte ai punti 02, 03 e 04 del precedente elenco, previa presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con pagamento dell'oblazione minima di Euro 516 e del doppio del contributo di costruzione per l'aumento volumetrico.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari ad Euro 4.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni.

Per quanto riguarda invece il fabbricato mappale 538, non sono state reperite informazioni sufficienti per accertare se sia stato edificato ante 1967 o se si tratti di un abuso edilizio.

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 agli atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli odierni comproprietari giusta scrittura privata autenticata in data 11.07.2006 n. 16715 Rep. Notaio Claudio Berlini di Legnago (VR) trascritta a Verona il 18.07.2006 ai nn. 36073/21219 e successiva compravendita del 13.11.2020 n. 31080 Rep. Notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero (PD), trascritta a Verona in data 20.11.2020 ai nn.

41408/29015.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta dall'arch. Valeria Zalin in data 25 maggio 2024 e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di servitù di distanza giusta atto del 30.07.2007 n. 18845 Rep. Notaio Claudio Berlini, trascritto a Verona in data 02.08.2007 ai nn. 38211/22046, gravante sugli immobili, in qualità sia di fondo servente che dominante, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 2, mappale 844 sub 2 e foglio 2, mappali 169, 167, 354, 538, ed al Catasto Terreni al foglio 2, mappali 169, 167, 538, 833.

Dall'atto di provenienza autenticato in data 11.07.2006 n. 16715 Rep. Notaio Claudio Berlini dei Legnago (VR), trascritto a Verona in data 18.07.2006 ai nn. 36073/21219, risulta che gli immobili compravenduti sono oggetto di "servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici in genere gravante da tempo immemorabile sui mappali 167 e 833 Foglio 2 Catasto Terreni ed a favore dei mappali 830-831-832 Foglio 2 Catasto Terreni."

Dalla documentazione in atti risulta inoltre, che a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta domanda giudiziale di divisione giudiziale trascritta a Verona in data 08.08.2024 ai nn. 34057/25639. Tale domanda che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento, ha incardinato il presente giudizio di divisione endoesecutiva.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta dall'arch. Valeria Zalin in data 25 maggio 2024 e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutata che vi risiede unitamente al marito, comproprietario non esecutato dell'immobile e ai loro figli.

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 redatta dall'arch. Valeria Zalin in data 25 maggio 2024 e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale endoesecutivo, risulta che:

1) Gli accessi al fabbricato m.n. 167 sono collocati lungo Via Are (Via Circonvallazione) ed insistono sul lato sud della corte pertinenziale del bene: trattasi di un cancello carrabile ed uno pedonale adiacenti l'uno all'altro.

Il fabbricato m.n. 538 ha accesso dalla strada che da Via Are circonda la corte del fabbricato 167 sui lati ovest e nord insistente sul mappale 167 ed in piccola parte sul m.n. 169.

L'accesso all'immobile al m.n. 538, secondo quanto viene precisato a pagina 18 della perizia, avviene da uno stradello privato insistente in parte sul mappale 167 ed in parte sul mappale 169 (di proprietà di terzi).

2) Le coperture del magazzino (m.n. 538) sono a falde con rivestimento in onduline in lamiera ed in fibrocemento, presumibilmente contenente amianto.

3) Impianti: Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti; sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roveredo di Gua' le seguenti Dichiarazioni di Conformità, depositate per l'ottenimento del certificato di Agibilità prot. n. 1900 del 05.07.2008 relative all'unità immobiliare m.n. 167 oggetto di procedura:

- Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico, ai sensi dell'art. 9 Legge 46 del 05.03.1990 ditta (omissis) per revisione e controllo impianto elettrico;
- Dichiarazione di Conformità Impianto termo idrico sanitario, ai sensi dell'art. 7 e 9 Legge 46 del 05.03.1990 ditta (omissis).

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt e completo di prese e punti luce

adeguati alle esigenze di ciascun ambiente, ' allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

I fornelli sono alimentati a gas di rete.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas marca Immergas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nel locale cucina al piano terra; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento.

In base alle informazioni contenute nell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di provenienza del 2020, l'immobile mappale 167 si trova in Classe G.

Il fabbricato mappale 538 non è dotato di impianti.

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 Silvia Fiorio**, Via Altichiero n. 26, Zevio, tel. 045592260,, email fiorio@studiolegalecrema.com.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
- 2.** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- 3.** in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente 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 dalla 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, **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; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è **www.gobidreal.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: assistenza@gobidgroup.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

ASTE GIUDIZIARIE

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 Giampaolo Mondardini - N. 4276/2024 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 , 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 minorenni, 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 "Proc. 4276/2024 R.G. Trib VR" - Notaio Giampaolo Mondardini, alle seguenti coordinate: "IT 81 W 03268 11702 052585072210" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere



richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.
Verona, 28 luglio 2025



Il Notaio delegato Giampaolo Mondardini

