

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 143/2024 R.E. cui è riunita la
n. 162/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Del Bello Luca Tel 0458006684 mail
lucadelbello@lumenlex.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Iorini, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 45/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 16 ottobre 2025 alle ore 14.30**

presso la sala aste della 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

LOTTO UNICO

In Comune di **Pescantina (VR)**, Corso San Lorenzo n. 60, **piena proprietà** di fabbricato a due piani fuori terra e interrato composto da n. 1 **appartamento** al piano primo, n. 1 magazzino disposto ai piani terra e interrato e n. 3 aree urbane, con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni.

Catasto Fabbricati, Comune di Pescantina, Foglio 19:

m.n. 755 sub. 6 – CORSO SAN LORENZO SNC – p.1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 6 – sup cat tot 118 mq – sup tot escluse aeree scoperte 109 mq – R.C. Euro 464,81

m.n. 755 sub. 5 – CORSO SAN LORENZO SNC – p.S1-T – cat. C/2 – cl. 3 – 250 mq – sup cat 277 mq – R.C. Euro 400,26

m.n. 755 sub. 11 – CORSO SAN LORENZO – p.T – cat. F/1 – 87 mq

m.n. 807 sub. 6 – CORSO SAN LORENZO – p.T – cat. F/1 – 148 mq

m.n. 807 sub. 7 – CORSO SAN LORENZO – p.T – cat. F/1 – 19 mq

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (m.n. 755 sub. 7 BCNC e m.n. 755 sub 8 BCNC) ivi comprese le aree di sedime e pertinenza dei fabbricati

al valore d'asta di euro 262.800,00 (duecentosessantaduemilaottocento,00)

offerta minima euro 197.100,00 (centonovantasettemilacento,00)

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

euro 2.000,00 (duemila,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Fincato Marta) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- dai controlli effettuati, si può attestare la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili in oggetto e quelli risultanti dalle visure ipotecarie;
- si sono rilevate difformità a carico dell'abitazione mapp. 755 sub. 6 e del magazzino mapp. 755 sub. 5, che si riflettono anche sulle attuali planimetrie catastali: per la correzione delle planimetrie catastali, previa regolarizzazione edilizia, si stima un onere di € 1.500,00 circa

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Fincato Marta) nell'elaborato peritale in atti riferisce che:

- a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata agli Uffici Tecnici del Comune di Pescantina, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

P.E. - Concessione n. 220/91, N. 10934 Reg. Costr. Edil., n. 10934 di prot, del 31.08.1993, per "...costruire edificio ad uso magazzino da adibire a deposito di attrezzature edili..."; dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla suddetta Concessione di evince che il Titolo abilitativo riguarda la porzione disposta a piano interrato e terra (ora mapp. 755 sub. 5), modificata e ampliata successivamente con la pratica edilizia che segue;

P.E. - Concessione N. 21/1999 reg. costru. edil. prot. N. 3007 rilasciata il 10 Giugno 1999 per "...costruzione di un alloggio..."; dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla suddetta Concessione di evince che il Titolo abilitativo riguarda l'ampliamento del magazzino a piano interrato e terra (ora mapp. 755 sub. 5) e la realizzazione dell'alloggio soprastante (ora mapp. 755 sub. 6);

P.E. - Certificato di Agibilità N. 99/2003 del 13.11.2003 relativo all'abitazione mapp. 755 sub. 6 di cui alla Concessione edilizia n. 21/1999.

P.E. - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. 155/2009 presentata in data 04.12. inerente il mapp. 766 sub. 6 per "...ampliamento con piano casa..." e successiva richiesta di rimborso oneri - per non aver "...eseguito alcun lavoro..." - presentata al Comune di Pescantina in data 25.02.2014 al n. 0003339 a cui segue Determinazione n. 134 del 03.12.2014 del Responsabile dell'Area Tecnica per la restituzione degli oneri; si precisa di non aver considerato, ai fini della verifica della conformità edilizia, la DIA n. 155/2009, in quanto è stato dichiarato che non è stato eseguito alcun lavoro inerente e sono stati restituiti gli oneri versati; si è notato, che, sugli elaborati grafici allegati alla DIA, è riportato lo "Stato attuale C.E. 21/1999 del 10/06/1999", stato che non collima con quanto rappresentato sui "Nuovi disegni" della CE 21/99;

- per quanto attiene alla conformità edilizia si è fatto riferimento a quanto rappresentato sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999 - 'Nuovi disegni' presentati il 13.4.1999 n. 5704 - riscontrando alcune incongruenze anche sulla tavola ivi allegata in quanto le misure numeriche indicate non collimano tra loro. Si evidenzia quanto segue: la profondità del terrazzo a Nord dell'abitazione mapp. 755 sub. 6 risulta essere di m 3 circa contro m 2,50 indicati sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999; la presenza di due aggetti di circa 1 m del terrazzo a Sud dell'abitazione mapp. 755 sub. 6, aggetti che si protendono verso Est e verso Ovest; maggior profondità del suddetto terrazzo a Sud, che risulta essere di m 2,30 circa contro m 2 indicati sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999; l'assenza della tettoia di collegamento prevista in progetto all'imbocco della rampa carrabile che conduce all'interrato; la minor profondità del vano cucina/soggiorno dell'abitazione, rilevato in m 5,20 circa contro m 5,50 indicati numericamente sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999; apertura carrabile a piano interrato di m 4,55 circa contro m 3,90 indicati sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999; lunghezza del vano all'interrato e del soprastante vano a p. terra di m 18,10 circa contro m 17,90 indicati nelle tavole del progetto; diverso posizionamento delle finestre del vano magazzino a piano terra rispetto a quanto indicato nel progetto approvato; presenza di uno sporto di gronda con tratto di falda del tetto che si protende verso Nord a copertura

del vano magazzino a p. terra, sporto che non prende evidenza sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 21 del 1999;

- il magazzino mapp. 755 sub. 5 risulta sprovvisto di Agibilità, in quanto non fornita/rilasciata nell'ambito della Concessione 220/91 e non citato nell'Agibilità n. 99/2003;

- sull'area urbana mapp. 755 sub. 11 insistono vari manufatti realizzati con strutture leggere (tettoie, casetta in legno, box in lamiera zincata) da rimuovere in quanto posizionati abusivamente.

- si presume che le difformità rilevate possano essere sanate ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, tenuto conto degli ulteriori articoli del Testo Unico e successive modifiche, mediante corresponsione del pagamento che comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, il tutto fatti salvi i diritti di terzi e la compatibilità con distanze da confini e da altri fabbricati. Per la rimozione delle strutture abusive insistenti sull'area urbana mapp. 755 sub. 11, per l'eventuale completamento di pratica volta ad ottenere l'Agibilità del magazzino sub. 5 e per inoltrare richiesta di sanatoria per le difformità rilevate nell'alloggio mapp. 755 sub. 6 e nel magazzino mapp. 755 sub 5, si stimano onerosità nell'ordine di € 12.000,00 (cifra da ritenersi puramente indicativa e l'effettiva possibilità di ottenere agibilità e sanatoria per il magazzino mapp. 755 sub. 5 e per l'alloggio mapp. 755 sub. 6 potrà essere appurata solo a seguito dell'inoltro delle pratiche necessarie presso gli Uffici Tecnici comunali competenti. Qualora la richiesta di sanatoria non fosse procedibile la cifra indicata può rappresentare l'onerosità per la rimozione, in tutto o in parte, delle opere eseguite in difformità che non pregiudicano la parte conforme (art. 34 DPR 380/2001).

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente

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

1) Fg. 19, part. 755, sub. 11 da compravendita del 22.02.2010, rep. 22558/16702 Notaio Luca Paolucci, trascritta in Verona il 05.03.2010 nn. 8768 e 5425.

2) Fg. 19, part. 755, sub. 6, pervenuto agli attuali proprietari eseguiti giusta compravendita del 12.04.2016, rep.7874/6119 Notaio Vincenzo Scaduto, trascritta in Verona il 14.04.2016 ai nn. 13830 e 8972 nonché da atto di donazione accettata del 07.11.1985, rep. 7677/1364 Notaio Alberto Androvetto, trascritto in Verona il 26.11.1985 ai nn. 22038 e 15832 da compravendita del 18.10.1983, rep. 1887 a rogito Notaio Alberto Androvetto, trascritta in Verona il 03.11.1983 ai nn. 22693 e 16851 nonché da atto di donazione accettata del 18.10.1983, rep. 1886 Notaio Alberto Androvetto, trascritto a Verona il 03.11.1983 ai nn. 22692 e 16850

3) Fg. 19, part. 755, sub. 5, pervenuto agli attuali proprietari giusto atto di donazione accettata del 07.11.1985, rep.7677/1364 Notaio Alberto Androvetto, trascritto a Verona il 26.11.1985 ai nn. 22038 e 15832 da atto di compravendita del 18.10.1983, rep. 1887 Notaio Alberto Androvetto, trascritto in Verona il 03.11.1983 ai nn. 22693 e 16851 nonché da atto di donazione accettata del 18.10.1983, rep. 1886 Notaio Alberto Androvetto, trascritto in Verona il 03.11.1983 ai nn. 22692 e 16850

4) Fg. 19, part. 807, sub. 6, pervenuto agli attuali proprietari esegutati giusto atto di compravendita del 12.04.2016, rep. 7874/6119 Notaio Vincenzo Scaduto, trascritto a Verona il 14.04.2016 ai nn. 13830 e 8972 nonché da atto di compravendita del 10.07.2009, rep. 21265/15639 Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona il 17.07.2009 ai nn. 27809 e 16730, nonché da atto di compravendita del 10.07.2009, rep. 21263/15637 Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona il 17.07.2009 ai nn. 27807 e 16729 nonché da atto di divisione del 10.07.2009, rep. 21260/15634 Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona il 17.07.2009 ai nn. 27804 e 16726

5) Fg. 19, part. 807, sub. 7 pervenuto agli attuali proprietari esegutati giusta compravendita del 10.07.2009, rep. 21265/15639 Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona il 17.07.2009 ai nn. 27809 e 16730; da atto di compravendita del 10.07.2009, rep. 21263/15637 Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona il 17.07.2009 ai nn. 27807 e 16729, nonché da atto notarile di divisione del 10.07.2009, rep. 21260/15634 Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona il 17.07.2009 ai nn. 27804 e 16726, nonché da successione, denuncia dell'ufficio del registro del 13.03.2009, trascritto a Verona il 20.07.2009 nn. 28223/17016 e da successione, denuncia dell'ufficio del registro del 17.04.2009, trascritto a Verona il 03.06.2009 nn. 21109/12840, da successione, denuncia dell'ufficio del registro del 27.03.2008 trascritto a Verona il 15.07.2008 nn. 29519/18391

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano:

- trascrizione in data 5 marzo 2010 nn. 8769 e 5426 di costituzione di diritto reale di servitù perpetua diurna e notturna di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e di posa in opera di impianti tecnologici da esercitarsi lungo l'attuale sedime adibito a stradello di accesso con espresso divieto di sosta gravante (tra gli altri) i mm. nn. 807 sub 6, 755 sub 7 e 755 sub 8 a favore dei mm. nn. 234 sub 8, 755 sub 11 e C.T. nn. 303;

- trascrizione in data 5 marzo 2010 nn. 8770 e 5427 di costituzione di diritto reale di servitù perpetua diurna e notturna di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e di posa in opera di impianti tecnologici da esercitarsi lungo l'attuale sedime adibito a stradello di accesso con espresso divieto di sosta gravante (tra gli altri) il mn. 807 sub 6 a favore dei mm. nn. 807 sub 1, 807 sub 2 e 807 sub 5.

- trascrizione in data 5 marzo 2010 nn. 8771 e 5428 di costituzione di diritto reale di servitù apertura e mantenimento luci e vedute con o senza affacci, di qualsiasi dimensione e posizionamento, previo ottenimento dei necessari permessi rilasciati dal comune competente gravante (tra gli altri) il mn.807 sub 6 a favore dei mm. nn. 807 sub 1, 807 sub 2 e 807 sub 5.

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 - locazioni

Dalla documentazione in atti i beni risultano occupati da una delle parti esegutate.

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. Del Bello Luca** con studio in Verona Piazza San Fermo n. 5 Tel. 0458006684 mail lucadelbello@lumenlex.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.

Precisazioni

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che:

- l'edificio che ricomprende le unità mapp. 755 sub. 5-6 e l'area urbana mapp. 755 sub. 11 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio: mapp. 755, qualità Ente Urbano, di are 06.86;
- le aree urbane mapp. 807 sub. 6-7 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio: mapp. 807, qualità Ente Urbano, di are 03.18;
- l'accesso alle unità pignorate avviene da Corso San Lorenzo, n. civ. 60, su cui prospetta l'accesso carraio, percorrendo dapprima l'area urbana mapp. 807 sub. 6 e quindi proseguendo sui cortili mapp. 755 sub. 7-8;
- il fabbricato che ricomprende le unità pignorate non è seguito da Amministrazione condominiale.

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 perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per

la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o, in alternativa, vaglia posta o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** 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 multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto

di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 posta o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Giovanna Iorini n. 143/2024 R.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 precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o, in alternativa, vaglia posta o assegno 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 "<http://www.spazioaste.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 **TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC.**

IMM. 143/2024 R.E. alle seguenti coordinate **IT81A0880711701000000884520** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 5 giugno 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Giovanna Iorini