TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 144/2023 R.G.E. cui è riunita la n. 194/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Nicola Sordi Tel.: 045590819 mail: avvnicolasordi@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Roberto Leso, Notaio in Vigasio (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 17 settembre 2025 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:30) 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 Unico

In **Comune** di **Sona (VR)** , Frazione Palazzolo, Via Don Luigi Sturzo n. 1, **piena proprietà di**:

- **fabbricato abitativo** su due piani fuori terra oltre a sottotetto, due vani interrati e a ripostigli in separato corpo di fabbrica;
- **fabbricato** su un piano fuori terra, poco discosto, adibito in parte ad autorimessa ed in parte a lavanderia;
- **piccola area urbana** di 26 mq. catastali;
- **corte comune**;
- **terreni pertinenziali** della superficie catastale complessiva di 1932,00 mq catastali, limitrofi ai fabbricati.

Catasto Fabbricati del Comune di Sona (VR) Fg. 7:
mapp. 1138 sub 10, Via Don Luigi Sturzo n. 1, P. S1-T-1-2, cat. A/8 - cl. 2 - vani 23,5 sup.cat. mq. 578 - R.C. Euro 2.366,66
mapp. 1138 sub 3, Via Don Luigi Sturzo n. 1, P. T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 58 - mq. 58 - R.C. Euro 107,84
mapp. 1138 sub 11, Via Don Luigi Sturzo n. 1, P. T, area urbana - mq. 26 (già mapp. 1138 sub 7)
mapp. 1138 sub 8, Via Don Luigi Sturzo n. 1, P. T, bene comune non censibile bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Sona (VR) Fg. 7:
mapp. 1 - pascolo cl. u, superficie mq. 237, RD Euro 0,15, RA Euro 0,09
mapp. 3 - uliveto cl. u, superficie mq. 1.060, RD Euro 2,46, RA Euro 1,64
mapp. 319 - seminativo cl. 2, superficie mq. 464, RD Euro 2,28, RA Euro 1,20
mapp. 322 - seminativo cl. 2, superficie mq. 51, RD Euro 0,25, RA Euro 0,13
mapp. 883 - seminativo cl. 2, superficie mq. 62, RD Euro 0,30, RA Euro 0,16
mapp. 884 - pascolo cl. u, superficie mq. 49, RD Euro 0,03, RA Euro 0,02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mapp. 885 - seminativo cl. 2, superficie mq. 9, RD Euro 0,04, RA Euro 0,02
al valore d'asta di Euro 732.000,00 (settecentotrentaduemila)
offerta minima Euro 549.000,00 (cinquecentoquarantanovemila) 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 5.000,00 (cinquemila)**
Situazione catastale
Dalla perizia a firma del Geom. Alessandro Bonomo, datata 29.11.2023 (agli atti) risulta:
a) relativamente alle planimetrie: la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato e nello specifico:
sub 10
- per il fabbricato principale: diversa distribuzione spazi interni piano primo;
- per il ripostiglio esterno: maggior lunghezza rispetto alla planimetria;
- per la lavanderia: diversa consistenza (minor profondità), errata posizione tramezza di divisione con il sub 3 (autorimessa) e diversa distribuzione spazi interni (divisione dell'unità in due locali).
sub 3
- diversa consistenza (minor profondità), errata posizione tramezza di divisione con il sub 10 (lavanderia) e diversa distribuzione spazi interni (bagno non presente).
sub 7: fabbricato fisicamente demolito.
b) relativamente alla mappa: il sub 7 presente in mappa ma fisicamente demolito.
L'esperto estimatore ha provveduto ad aggiornare la mappa con pratica PREGEO (prot. n. 2023/190801) e con pratica DOCFA (prot. n. VR0191724) al fine di demolire il fabbricato sub 7 costituendo un'area urbana indentificata con il sub 11.

Situazione urbanistico edilizia
Dalla perizia a firma del Geom. Alessandro Bonomo, datata 29.11.2023 (agli atti) risulta che a seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. gli immobili posti in vendita risultano essere stati oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:
1. Pratica Edilizia L.C. n. 1127/75 del 04.10.1975 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale;
2. Pratica Edilizia n. 1542/77 del 25.06.1977 per ampliamento fabbricato residenziale;
3. Certificato di Abitabilità n. 9/79 del 13.10.1979;
4. Condono Edilizio L. 47/85 - Permesso di Costruire n. 145/2011 P.E. n. 1986/6192 del 22.12.2011 per realizzazione manufatto interrato ad uso magazzino-taverna (ora parte sub 10 e sub 3);
5. CILA 371/2011 prot. 22575/2011 per modifiche interne;
6. DIA 400-11 prot. 24635/2011 del 22.11.2011 per ampliamento fabbricato L. 13/2011;
7. Segnalazione Agibilità n. 47 del 2017 prot. n. 23362 del 12.07.2017 per le pratiche di cui ai punti 4-5-6;
8. CILA P.E. 144/2018 del 07.06.2018 per recupero di due annessi da destinare ad accessori;
9. P.d.C. n. 62/2019, P.E. n. 2018/292 del 14.11.2019 per ampliamento fabbricato di cui alla pratica 8 (non realizzato);
10. CILA n. 1124 del 14.02.2020.
Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato, il perito ha verificato alcune difformità e più precisamente:
- per il fabbricato principale (sub 10):
piano interrato: correttamente rappresentato
piano terra: correttamente rappresentato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano primo: prevedeva la realizzazione di due distinte unità residenziali. Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche: diversa distribuzione spazi interni e nello specifico demolizione delle tramezze a delimitazione della serra per la realizzazione di uno spazio a disimpegno e di un bagno in aspirazione. Si precisa inoltre che gli interventi previsti nell'unità 2 risultano essere completati, tuttavia non è stata ancora inoltrata la Segnalazione Certificata di Agibilità.
piano sottotetto: realizzazione di un lucernario non autorizzato.
- per il fabbricato adibito ad autorimessa (sub 3) e taverna (sub 10):
il fabbricato ha una larghezza inferiore rispetto a quanto condonato; inoltre presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda entrambe le unità;
- per il corpo di fabbrica adibito a ripostiglio (sub 10):
Il corpo di fabbrica si presenta con una lunghezza maggiore rispetto a quanto riportato nelle tavole progettuali. Trattasi tuttavia di difformità che non rientra nel limite del 2% di tolleranza di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2021.
Si precisa che l'immobile si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico e pertanto è possibile effettuare solo ed esclusivamente la sanatoria prevista dagli artt. 36 e 45 del D.P.R. 380/2001 (nel caso specifico sanatoria per modifiche interne e prospettiche non autorizzate). La Corte di Cassazione ha affermato che la sanatoria prevista dagli artt. 36 e 45 D.P.R. 380/2001 riguarda il solo abuso urbanistico e non anche quello paesaggistico e che, comunque, non può essere legittimamente rilasciato alcun titolo abilitativo in sanatoria nel caso in cui:
* non sussista il requisito della doppia conformità;
* l'abuso sia stato realizzato in un'area vincolata.
La presenza del vincolo paesaggistico costituisce infatti un insormontabile ostacolo al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, al pari di quello dell'assenza del requisito della doppia conformità.
Pertanto la SCIA in sanatoria è subordinata al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D. Leg.vo 42/2004, il quale stabilisce espressamente al comma 4, che essa costituisce atto autonomo rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio e che fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D.Lgs. 42/2004 - "abusi minori" - non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale degli interventi.
Per "abusi minori" si intendono lavori che:
- non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- abbiano comportato l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- siano comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Alla luce di quanto sopra riportato, è possibile effettuare la sanatoria per le difformità interne e prospettiche; mentre, l'impossibilità del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'aumento di volume (nonostante a livello urbanistico il lotto abbia ancora volume a disposizione), impedisce il rilascio della sanatoria per la diversa sagoma del piccolo annesso. Risulta necessario prevedere la demolizione di un muro perimetrale ed il suo successivo rifacimento con il dimensionamento autorizzato.
Non risulta inoltre essere stato effettuato alcun ampliamento di cui al P.d.C. n. 62/2019.
- per il corpo di fabbrica adibito a magazzino (sub 7): unità demolita.
Per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate, il perito ha stimato un costo complessivo di circa Euro 12.500,00 (comprensivo anche dei costi di demolizione e ricostruzione della piccola porzione di muro perimetrale del fabbricato adibito a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripostiglio (sub 10). L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sona (VR) in data 19.10.2023 (agli atti) risulta che i terreni censiti al CT con Fg. 7 mm.nn. 1-3-319-322-883-884-885 secondo il P.I. ricadono in Z.T.O.:

- Zona C1/61 - Completamento Edilizio - Sottozona 5 - Art. 69;
- Area di connessioni naturalistica - art. 53;
- Area soggette ad erosione - art. 49 (mappali n. 883 parte -884-1-3-319 parte);
- Ambiti collinari cordoni morenici art. 24.1;

ed assoggettati in tutto o parte ai seguenti principali vincoli:

- Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - art. 25;

oltre ai seguenti principali vincoli del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) approvata con D.G.R. n. 800 in data 21.03.2006

- Ambiti di interesse paesaggistico - ambientale - art. 61 P.A.Q.E.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti, risulta che gl immobili posti in vendita sono pervenuti a parte esecutatata, giusta:

- Compravendita del 06.02.1967 n. 1700 Rep. Notaio Vittorio Polettini di Valeggio S/M (VR), trascritta a Verona in data 14.02.1967 ai nn. 2808/2201;
- Compravendita del 20.02.1969 n. 3317 Rep. Notaio Vittorio Polettini di Valeggio S/M (VR), trascritta a Verona in data 24.02.1969 ai nn. 3747/2816;
- Compravendita del 23.11.1970 n. 4809 Rep. Notaio Vittorio Polettini di Valeggio S/M (VR), trascritta a Verona in data 128.11.1970 ai nn. 21875/16914.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia a firma del Geom. Alessandro Bonomo, datata 29.11.2023 (agli atti), risulta che:

a) I terreni risultano liberi da persone o cose.

b) L'immobile residenziale risulta essere occupato da due nuclei familiari:

Il primo nucleo familiare, il cui immobile - int. 2 (parte piano primo) costituisce abitazione principale dell'esecutato e del suo nucleo familiare, Il secondo nucleo familiare, il cui immobile - int. 1 (piano terra) è occuptao dalla figlia dell'esecutato e dal suo nucleo familiare, senza alcun titolo opponibile

È stato inoltre evidenziato che il piano terra della parte residenziale oltre alla parte di piano primo identificato come "unità 2" nella descrizione degli immobili ma privo di agibilità risulta essere adibito a B&B gestito dalla figlia dell'esecutato.

Dalla documentazione in atti, risulta inoltre che il Giudice dell'Esecuzione in data 28.11.2024 ha autorizzato, tra l'altro, il custode giudiziario, a sottoscrivere con la figlia dell'esecutato contratto di locazione ad uso diverso di natura transitoria, della durata di un anno, con previsione di un canone mensile pari ad Euro 750,00 (settecentocinquanta,00) e di risoluzione di diritto del contratto stesso al momento dell'aggiudicazione e/o assegnazione del bene in seno alla procedura esecutiva.

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 agli atti datata 29.11.2023, risulta che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale don Sturzo, mentre l'accesso ai terreni avviene esclusivamente dal mappale 1138.
2) L'abitazione (Sub 10), mediante alcune modifiche interne, è stata suddivisa in due unità residenziali con vani scala indipendenti e si compone di:
Unità 1:
- piano interrato (cantina e C.T. dismessa),
- piano terra: salone d'ingresso, quattro stanze da letto ognuna con proprio bagno e disimpegno (attualmente utilizzato come B&B);
- piano primo (raggiungibile mediante una grande scala interna): soggiorno-cucina quattro stanze da letto, disimpegno e due bagni.
Unità 2:
- piano terra: portico posto a sud-ovest e vano scala per accesso al piano primo;
- piano primo: due stanze da letto ciascuna con bagno (attualmente utilizzato come B&B).
In perizia si precisa che nell'attuale stanza da letto ad ovest sono presenti gli impianti tecnologici per un'eventuale cucina/soggiorno (come da progetto approvato);
- piano sottotetto: costituito solo da una piccola parte utilizzabile (superficie commerciale mq 25,05) oltre a due ampie terrazze coperte.
Sul retro:
- manufatto ad uso lavanderia
- manufatto ad uso ripostiglio.
A maggior chiarimento si veda pagina 7 della perizia agli atti.

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 Nicola Sordi**, Via della Valverde n. 77, Verona, tel. 045590819, fax 0458765212, email avvnicolasordi@gmail.com.
I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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://portalevenditepubbilche.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.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 **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è **http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it.** Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenotartel@notariato.it..

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Roberto Leso - N. 144/2023 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.venditepubblichenotarili.notariato.it"**, utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transation Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 144/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Roberto Leso, alle seguenti coordinate: **"IT 43 N 03268 11702 052752067640"** (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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 18 giugno 2025

Il Notaio delegato Roberto Leso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009