

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso***PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2024 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Bonini Piergiorgio Tel 045595159 mail
p.bonini@studiolegalebonini.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Cristiano Casalini, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 43/2025) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 25 settembre 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

BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

In Comune di **Nogara (VR)**, Via Pier Paolo Pasolini n. 4, in complesso residenziale denominato "Zodiaco" costituito da 6 palazzine, nel corpo di fabbrica individuato come "Palazzina 001 Scala D", **piena proprietà di abitazione** al piano secondo con **cantina** e **autorimessa** pertinenziali al piano interrato, di sup. commerciale mq 67,72 circa per l'abitazione, mq 3,71 circa per la cantina e mq 9,46 circa per l'autorimessa.

Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR), Fg. 40:

m.n. 1197 sub 13 –Via Mottella- scala A p. 2 - cat. A/2 – cl. 3 - vani 3 – sup. cat. tot. mq 72 – sup. cat. escluse aree scoperte 70 mq - R.C. Euro 232,41 (abitazione)

m.n. 1197 sub 22 - Via Mottella - p. S1 - cat. C/6 – cl. 4 - mq 18 – sup. cat. tot. mq 18 – R.C. Euro 61,36 (autorimessa e cantina)

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

al valore d'asta di euro 46.300,00 (quarantaseimilatrecento,00)**offerta minima euro 34.725,00 (trentaquattromilasettecentoventicinque,00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 1.000,00 (mille,00)

Precisazioni

Dalla relazione di stima in atti risulta che il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari risulta costruito in **regime di edilizia residenziale pubblica agevolata-convenzionata** con stipula - in data 22/01/1998, da parte del costruttore - di un atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 9

febbraio 1998 ai nn. 3346 e 2249 a fronte dell'esonero della quota del costo di costruzione (con riferimento nel quadro D all'impegno ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo prevista dall'art. 8 della legge 28/01/1997 n. 10) e successiva integrazione del 27/12/1999 trascritta in data 27 gennaio 2000 ai nn.3260 e 2234. Nell'atto di provenienza del bene all'esecutata non si dà atto dell'avvenuta affrancazione dall'atto d'obbligo da parte dell'attuale proprietaria del bene né da parte dei precedenti proprietari e tale circostanza è stata confermata anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, che - su richiesta dell'esperto stimatore - ha provveduto a quantificare l'importo da versare come costo di costruzione nel caso in cui vi sia una richiesta di affrancazione in **Euro 908,22** (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni). L'atto d'obbligo sopraccitato non pone, comunque, limiti alla libera circolazione dell'immobile circostanza anch'essa confermata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Pedretti Fabio) nella relazione di stima riferisce che la disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale. Anche per garage e cantina la disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale.

Si attesta la **conformità** tra l'intestataro catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quello risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente e la **conformità** tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali. Infatti, pur avendo riscontrato che - nella realtà dei luoghi - non è presente la parete interna di separazione tra la cantina e l'autorimessa, si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrelevanza della difformità riscontrata in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D). Trattasi, altresì, di un elemento edilizio di cui si prevede il ripristino ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Pedretti Fabio) nella relazione di stima riferisce che:

- il fabbricato condominiale in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 2001. Successivamente, le stesse non risultano essere state oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie;

- relativamente al fabbricato costruito nel 2001 sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie :

_ Concessione Edilizia Parziale n° 3431/97, prot. n° 1680, per la costruzione del "I° blocco" di cui al complesso residenziale in via Mottella costituito da 15 alloggi e garage, domanda presentata in data 27/02/1997 e Concessione Edilizia rilasciata in data 25/02/1998;

_ Concessione Edilizia n° 3806/99, prot. n° 11614, per la 1ª variante di concessione edilizia per la realizzazione di un complesso residenziale (rif. C.E. n° 3431/97), domanda presentata in data 28/12/1999 e Concessione Edilizia rilasciata in data 02/05/2000;

_ Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.) n° 83/00D, prot. n° 10183, per variante alle concessioni edilizie n° 3431/97 del 25/02/1998 e n° 3806/99 del 02/05/2000, Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14/12/2000. L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 08/03/2001 n.1738 prot.

- che, visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, è stata rilevata una "difformità" urbanistico-edilizia rispetto alla tavola progettuale allegata alla D.I.A. in variante n° 83/00D del 14/12/2000 e precisamente:

• con riferimento al mappale n° 1197 sub 22, sito al piano interrato dell'edificio, all'interno della porzione immobiliare non è presente la parete divisoria che avrebbe dovuto separare la zona dell'autorimessa da quella della cantina; **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la regolarità e conformità urbanistico-edilizia del locale così come rinvenuto dallo scrivente, in quanto le varie pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A. riportano tutte la netta separazione della cantina dall'autorimessa. Trattasi di una "difformità" regolarizzabile mediante

ripristino dei luoghi, in modo da ricostituire la separazione e distinzione della zona ad uso "autorimessa" da quella ad uso "cantina".

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

Ulteriori precisazioni

Dalla relazione di stima e documentazione allegata risulta che:

- alle unità immobiliari compete una proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte (rif. Palazzina 001 Scala D) ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali - n° 1197 sub 32 (scala - vano tecnico, bene comune non censibile); n° 1197 sub 33 (area cortiva urbana, bene comune non censibile); n° 1197 sub 34 (area cortiva urbana, bene comune non censibile); n° 1197 sub 35 (area di manovra, bene comune non censibile); n° 1197 sub 36 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);

- alle unità immobiliari compete, altresì, la proporzionale quota di compartecipazione - nella misura di 13,380 millesimi complessivi - alle spese di manutenzione di tutte le aree scoperte del complesso residenziale gravate da servitù perpetua, attiva e/o passiva, di passaggio pedonale e carraio. Trattasi delle particelle così individuate nel catasto fabbricati del Comune di Nogara, foglio 40: - mappale n° 1197 sub 33 (area cortiva urbana, bene comune non censibile); - mappale n° 1197 sub 34 (area cortiva urbana, bene comune non censibile); - mappale n° 1197 sub 35 (area di manovra, bene comune non censibile); - mappale n° 1146 sub 107 (area cortiva urbana, bene comune non censibile); - mappale n° 1146 sub 108 (area cortiva urbana, bene comune non censibile); - mappale n° 1146 sub 109 (area di manovra, bene comune non censibile). Quest'ultima caratura millesimale viene altresì utilizzata per la ripartizione delle spese comuni all'intero complesso residenziale (costituito da n° 6 "blocchi" di edifici) in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione;

- che l'accesso pedonale alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene percorrendo uno "stradello" - denominato via Pier Paolo Pasolini - che si diparte dalla prospiciente via pubblica (via De Sica) e che conduce al cortile interno del complesso residenziale, attraversando il quale si raggiunge l'ingresso dell'edificio del fabbricato condominiale in cui sono ubicate le suddette unità immobiliari. Da qui è possibile sia salire al secondo piano dello stabile, dov'è sita l'abitazione, sia scendere al piano interrato dell'edificio, dove sono ubicate la cantina e l'autorimessa. L'accesso carraio all'autorimessa con retrostante cantina avviene, invece, per mezzo di uno scivolo il cui ingresso è situato su via De Sica e che conduce all'area di manovra comune del complesso residenziale;

- che la cantina è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti fino ad arrivare all'ingresso dell'autorimessa (rif. immobile "A/2") e attraversando, poi, quest'ultima, essendo la cantina ubicata posteriormente all'autorimessa e non presentando alcun ulteriore autonomo accesso dall'esterno. La porzione immobiliare - costituita da uno spazio di forma pressoché quadrata e di fatto unita all'antistante autorimessa con cui costituisce un unico vano.

Dall'atto di vendita del 10 aprile 2003 n. 54560 rep. notaio Giampaolo Fabbi di Mantova risulta che il condominio Zodiaco è retto da Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto del 30 maggio 2001 n. 47114 rep. del medesimo notaio Giampaolo Fabbi.

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

I beni sono pervenuti in forza dell'atto di donazione in data 15/05/2019 rep. n. 23244/9052 del Notaio Pierluigi Di Maria, trascritto a Verona in data 05/06/2019 ai nn. 22448 R.G. e 15314 R.P. La trascrizione risulta annotata in data 10/03/2023 ai nn. 9406 R.G. e 1192 R.P. di inefficacia relativa in virtù dell'atto giudiziario in data 12/01/2023, rep. n. 975 del Tribunale di Mantova, a favore del creditore che ha promosso la presente procedura.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (ricorso ex art. 702 bis c.p.c.), atto in data 25/10/2021 rep. n° 2679 del Tribunale di Mantova, **a favore del creditore attuale procedente**, trascritta in data 29/12/2021 ai nn° 58804 R.G. e 42333 R.P., con cui si è chiesto «revocarsi e per l'effetto dichiararsi nei confronti del creditore qui procedente l'inefficacia dell'atto di donazione immobiliare stipulato in data 15.05.2019 al n. 22244» [correggi: 23244] «di rep. notaio Pierluigi Di Maria, trascritto a Verona in data 05.06.2019 ai nn. 22448/15314» cui ha fatto seguito sentenza di accoglimento in data 12/01/2023, rep. n. 975 del Tribunale di Mantova, annotata in data 10/03/2023 ai nn. 9406 R.G. e 1192 R.P. all'atto dichiarato inefficace.

Nell'atto di cessione del bene stipulato in data 10/04/2003 (rep. n° 54560 del Notaio Giampaolo Fabbi, trascritto in data 17/04/2003 ai nn° 15735 R.G. e 10281 R.P.) tra la ditta costruttrice e la prima parte acquirente, si legge che l'area di cui fa parte anche il m.n. 1197 è stata oggetto di Convenzione Urbanistica con il Comune di Nogara in data 26 febbraio 1996 n. 45347 rep notaio Lombardi di Isola della Scala, trascritta a Verona in data 11 marzo 1996 al n. 7222 RG; che: *«la regolamentazione delle parti comuni dell'intero complesso, le servitù attive e passive sia delle corsie di accesso ai garages che delle aree cortive sono state convenute tra la Società (...) e la società (...) con atto a mio rogito n. 47.114 di rep. in data 5 aprile 2001, trascritto a Verona il 20 aprile 2001 al n. 10.764 R.P.»*. In tale atto si legge, infatti, quanto segue: *«La Società (...) costituisce a carico della corsia di accesso ai garages (mappale 1197 sub. 35) e delle aree cortive (mappali 1197 sub. 33 e 34) facenti parte del "BLOCCO 1" di sua proprietà ed a vantaggio dei blocchi 2, 3, 4, 5 e 6, attualmente di proprietà (...), che accetta, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio. La (...) reciprocamente costituisce a carico della rampa e delle corsie di accesso ai garages (mappale 1146 sub. 109) e delle aree cortive (mappale 1146 sub. 107 e 108) facenti parte dei blocchi 2, 3, 4, 5 e 6 di sua proprietà ed a vantaggio del "BLOCCO 1", attualmente di proprietà della Società (...), che accetta, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio. Le spese di manutenzione di tutte le aree oggetto di servitù saranno ripartite secondo la tabella millesimale A, composta di due fogli, che previo accurato esame, viene allegata al presente atto sotto "D"»*.

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 11/10/2021, della durata di quattro anni, per l'importo di € 309,87 mensili corrispondenti a € 3.718,44 annui. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 22/10/2021 ed opponibile alla procedura.

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. Bonini Piergiorgio** con studio in Verona Via Luigi Settembrini 8 Tel. 045595159 mail p.bonini@studiolegalebonini.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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

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

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia 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 o assegno postale)), intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Cristiano Casalini n. 17/2024 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 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. 17/2024 R.E.** alle seguenti coordinate **IT87K0880711701000000884453** 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, 22 maggio 2025

Il professionista delegato
Dott. Cristiano Casalini