

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 177/2023 R.G.E. cui è riunita la n. 267/2023 R.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Tommaso Trevisiol Tel.: 045576818 mail:

t.trevisiol@sartoriefontana.it

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

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@,  
delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 28 maggio 2025 alle ore 15:40** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****Lotto 3**

In **Comune di Nogara (VR)**, Via Valter Brunelli, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 9.372,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Nogara (VR) Fg. 33:

mapp. 1730 - seminativo cl. 2, superficie mq. 3.174, RD Euro 30,49, RA Euro 15,57

mapp. 1731 - seminativo cl. 2, superficie mq. 714, RD Euro 6,86, RA Euro 3,50

mapp. 1732 - seminativo cl. 2, superficie mq. 5.484, RD Euro 52,68, RA Euro 26,91

**al valore d'asta di Euro 261.000,00 (duecentosessantunomila)****offerta minima Euro 195.750,00 (centonovantacinquemilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di venditaIn caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)****Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), relativamente al compendio pignorato, risulta che:

Il complesso pignorato è un terreno edificabile di mq 9.372, inserito nel piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Raffa 2", approvato con DCC n. 14 del 19.03.2007 e D.G. n. 48 del 28.05.2013. Il PUA è stato convenzionato con Convenzione urbanistica stipulata, giusta atto in data 19.06.2013 n. 138292 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 02.07.2013 al n. 12184 e trascritta a Verona il 05.07.2013 ai nn. 23832/16104 R.P.

Il PDC per l'attuazione del piano di lottizzazione non è stato rilasciato, pertanto l'area risulta totalmente inedita, se si eccettua la sede stradale gravante sul mn 1731. Pertanto, in sede di stima del terreno edificabile, è stato valutato di compararlo alla stregua di un terreno edificabile non urbanizzato.

Dato che il PDC per l'attuazione del piano di lottizzazione non è stato rilasciato, per definire l'iter procedurale con l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale,

l'acquirente dovrà attenersi alle disposizioni dettate dal Responsabile del 3 ° Settore Tecnico - Manutentivo e Urbanistica, con lettera inviata al perito in data 15.04.2024, di cui a pag. 53 della perizia è stato riportato il seguente stralcio: "(...) Dato atto che non risulta essere stato rilasciato il permesso di costruire per l'attuazione del piano di lottizzazione; Visto il D.L. n. 69/2013 convertito in L. 98/2013 e le successive norme inerenti i termini di validità delle convenzioni urbanistiche, dell'inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione; Si informa che il piano di lottizzazione dovrà essere aggiornato alla luce della normativa specifica entrata in vigore dopo la data di approvazione, sarà necessario adeguare il computo metrico estimativo secondo i prezzi attuali e conseguente le garanzie fideiussorie e rivedere la convenzione urbanistica su citata (...)"

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 Nogara (VR) in data 25.01.2024 (allegato alla perizia in atti), si evince che il compendio pignorato risulta inserito nel PUA n. 22 con destinazione del PI per i mm.nn. 1730 e 1732 (P) in art. 44 e in art. 65.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita con atto di compravendita del 24.06.2013 n. 138305 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), trascritta a Verona in data 12.07.2013 ai nn. 53775/32962.

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

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta: Atto di costituzione di servitù in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 05.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà (omissis) distinta dai mm.nn. 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 - 1726 - 1727 - 1728 - 1729 fg. 33 di Nogara; atto col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito. Si è precisati che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 (ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996 - 1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo.

La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 05.03.1999 ai n.ri 6794/4776.

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

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare, recintato, è libero da persone e cose.

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 del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che: Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile ubicato a Nogara (VR), in via Valter Brunelli, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Casotti.

Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto la via della lottizzazione, via

Valter Brunelli, strada chiusa, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Casotti.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita del 24.06.2013 n. 138305 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona) risulta inoltre che: il terreno compravenduto, identificato con il m.n. 1731 di are 07.14, è "un'area destinata a strada di lottizzazione".

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA per i lotti 1-2-3-4 (terreni edificabili).

#### **Lotto 4**

In **Comune di Grezzana (VR)**, Frazione Lugo, Via S. Caterina - S.P. 14, **piena proprietà di terreno** della superficie catastale pari a 3.678,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Grezzana (VR) Fg. 9:

mapp. 173 - prato arbor cl. 2, superficie mq. 3.678, RD Euro 19,00, RA Euro 9,50

**al valore d'asta di Euro 169.000,00 (centosessantanovemila)**

**offerta minima Euro 126.750,00 (centoventiseimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), risulta che:

- Il lotto di terreno edificabile si inserisce in un ambito più ampio posto su un pendio di pendenza variabile, caratterizzato dalla presenza di residenze costruite recentemente e confinanti sia a nord che a sud. Tutta la cortina edificata lungo la fascia pedemontana è addossata alla strada provinciale per una profondità di circa 63 ml mentre, oltre tale misura, inizia una ampia zona boschiva che si inerpica lungo tutto il pendio via via sempre più scosceso.

- La superficie catastale del terreno è di mq 3678.

- L'area risulta totalmente ineditata per diniego del rilascio del PDC prot. 9701 del 21.05.2009 con provvedimento prot. 9701 del 21.05.2009 (provvedimento allegato alla perizia in atti).

Da un'analisi dei dati contenuti dal CDU rilasciato in data 25.01.2024, dal Responsabile Area Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Grezzana, emerge che il terreno de quo, ricade parte in zona "B 3-5" di completamento edilizio con indice edific. Fond. di 1,00 mc/mq, parte in zona "B 3-37" di completamento edilizio con indice edific. Fond. di 2,50 mc/mq, parte in Parcheggi, nel vigente PI/seconda fase.

I parcheggi dovranno essere realizzati dall'acquirente.

In data 06.03.2024 il perito stimatore ha richiesto al Responsabile Area Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Grezzana, l'iter burocratico per riattivare il procedimento amministrativo con la richiesta di un nuovo PDC: L'acquirente dovrà realizzare il parcheggio pubblico nella porzione di area così come individuata nell'elaborato D2 del vigente Piano degli interventi. (di detto gravame il perito ha tenuto conto nella stima del bene).

Con una sovrapposizione della tavola del PI sull'estratto di mappa in scala 1:2000, si sono delineati, sommariamente, le varie suddivisioni di consistenza metrica, i cui risultati sono stati riportati nella legenda della tavola riportata a pag. 61 della perizia.

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 Grezzana (VR) in data 25.01.2024 (allegato alla perizia in atti), si evince che il terreno pignorato risulta inserito:

- nel PAT nel vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e nell'adottata Variante n. 3 il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana: Foglio n. 9 Mappale n. 173 ricade parte in Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale art. 19.1, parte in Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione art. 19.7; nell'Elaborato 4a "Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità".

Si ricorda che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell'uso dei suoli, ma delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

- nel vigente Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana: Foglio n. 9 Mappale n. 173 ricade parte in zona "B 3-5" di completamento edilizio, parte in zona "B 3 - 37" di completamento edilizio, parte in "Parcheggi"; Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, il succitato terreno è classificato in zona sismica 2.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita con atto di compravendita del 30.05.2007 n. 129371 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), trascritto a Verona in data 18.06.2007 ai nn. 29694/17312.

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

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta:

Atto di costituzione di servitù in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 05.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà (omissis) distinta dai mm.nn. 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 - 1726 - 1727 - 1728 - 1729 fg. 33 di Nogara; atto col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito.

Si è precisati che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 (ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996 - 1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo.

La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 5.5.1999 ai n.ri 6794/4776.

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

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare, recintato, è libero da persone e cose.

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 del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che: Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile, ubicato lungo il lato destro della SP 14 (via S. Caterina) procedendo in direzione nord poco lontano dal centro storico di Lugo di Grezzana con accesso diretto dalla provinciale.

### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con applicazione del regime ordinario IVA per i lotti 1-2-3-4 (terreni edificabili).

### **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 Tommaso Trevisiol**, Piazza Renato Simoni n. 1, Verona, tel. 045576818, fax 0458106376, email t.trevisiol@sartoriefontana.it.

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;
4. 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 o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

#### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

#### **Pubblicità**

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

#### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico:

lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.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)**

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 Giacomo Felli - N. 177/2023 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**www.fallcoaste.it**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 177/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 50 X 03268 11702 052540126920" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

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

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

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

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

#### **I N F O R M A**

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

Verona, 12 marzo 2025

Il Notaio delegato Giacomo Felli