

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 178/2024 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Massimo Adami Tel.: 045591566 mail:
massimo.adami@frattassociati.com**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il **giorno 1 ottobre 2025 alle ore 15:10** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto 1**

In **Comune di Bonavigo (VR)**, Frazione Orti, Via Borgolecco nn. 21/27, **piena proprietà di fondo rustico** costituito da:

- abitazione in linea su due piani fuori terra con giardino esclusivo;
- magazzino con frigo-conservazione e corte esclusiva;
- terreno di insidenza e pertinenza;
- terreni della superficie catastale complessiva pari 41.249 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 19:

mapp. 50 sub 5, Via Borgolecco n. 27, P. T-1, cat. A/2 - cl. 1 - vani 9,5 sup.cat. mq. 261 - R.C. Euro 588,76 (già mapp. 50 sub 1)

mapp. 50 sub 4, Via Borgolecco n. 27, P. T-1, cat. D/7 - R.C. Euro 5.960,90 (D.M.701/94) (già mapp. 50 sub 2)

mapp. 50 sub 6, Via Borgolecco n. 27, P. T, bene comune non censibile (già mapp. 50 sub 1-2-3)

Catasto Terreni del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 19:

mapp. 50 - ente urbano, superficie mq. 6.283 (comprende il mapp. 204 di 7 mq., il mapp. 231 di 116 mq., il mapp. 277 di 124 mq. - già mapp. 228 - e il mapp. 278 di 751 mq. - già mapp. 232 -)

mapp. 39 - seminativo cl. 2, superficie mq. 2.629, RD Euro 24,44, RA Euro 13,58

mapp. 45 - semin irrig cl. u, superficie mq. 2.870, RD Euro 31,66, RA Euro 22,97

mapp. 89 - semin arbor cl. 1, superficie mq. 13.788, RD Euro 163,59, RA Euro 96,13

mapp. 108 - seminativo cl. 2, superficie mq. 3.440, RD Euro 31,97, RA Euro 17,77

mapp. 129 - seminativo cl. 2, superficie mq. 5.146, RD Euro 47,83, RA Euro 26,58

mapp. 226 - seminativo cl. 2, superficie mq. 557, RD Euro 5,18, RA Euro 2,88

mapp. 276 - semin irrig cl. u, superficie mq. 4.991, RD Euro 55,06, RA Euro 39,95 (già

mapp. 228)

mapp. 279 - seminativo cl. 2, superficie mq. 3.081, RD Euro 32,62, RA Euro 15,91 (già mapp. 232)

Fg. 22:

mapp. 162 - seminativo cl. 2, superficie mq. 4.747, RD Euro 44,12, RA Euro 24,52

al valore d'asta di Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila)

offerta minima Euro 307.500,00 (trecentosettemilacinquecento) 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 2.000,00 (duemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia in atti, redatta il 10 gennaio 2025 dal dott. Maurizio Bertoldo, risulta che, a seguito di sopralluogo è emerso che la rappresentazione planimetrica al CT e le schede catastali al CF erano difformi dalla realtà per:

- diversa sagoma del magazzino e parte dell'abitazione,
- diversa superficie occupata dall'ampia corte con fondo in cemento utile alla movimentazione dei mezzi,
- diversa rappresentazione degli spazi nelle planimetrie catastali.

Il perito ha così provveduto a:

a) inviare il 25 novembre 2024 al Catasto di VR il Tipo mappale e di frazionamento per diversa sagoma dei fabbricati con censimento della corte conforme alla realtà; l'atto amministrativo è stato approvato in pari data con prot. 2024/243081;

b) presentare il 28 novembre 2024, pratica DOCFA al CF con il rinnovato censimento e l'aggiornamento delle schede planimetriche (Pratica n. VR0246579 approvata il 2 dicembre 2024);

c) volturare (pratica n. 28763.1/2024) l'intera piena proprietà degli immobili a favore dell'esecutato, per riunione dell'usufrutto alla nuda a seguito del decesso in data 20.12.2017 dell'usufruttuario, padre dell'esecutato.

Con i tre aggiornamenti (voltura, mappa e schede planimetriche) il catasto è ora correttamente allineato

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti, redatta il 10 gennaio 2025 dal dott. Maurizio Bertoldo, risulta che: L'unità abitativa 50 sub 5 trova origine a fine 800 essendo la stessa rappresentata nelle mappe d'impianto catastali (vedi pag. 19 della perizia). Nel proseguo parte della casa, che un tempo arrivava fin sulla strada, è stata demolita e tutto il fabbricato è arretrato verso ponente; in seguito la costruzione del magazzino.

Questi gli interventi edilizi così come forniti dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bonavigo: Per l'abitazione oggi particella 50 sub 5:

- Licenza edilizia n. 274/1971 e n. 2408 prot. rilasciata il 27.09.1971 per "la modifica di un nuovo fabbricato ad uso abitazione" (si riferisce in particolare alla parte di casa che arrivava fin sulla strada Via Borgolecco);

- Licenza edilizia n. 299/1972 rilasciata il 31.07.1972 per "modificare e ampliare una casa di abitazione" (con questa Licenza la casa che arrivava fin sulla strada viene parzialmente demolita e arretrata nel sedime ove si trova oggi):

Da allora, sulla casa, solo interventi minori che non necessitano di permessi edilizi.

Per il magazzino oggi particella 50 sub 4:

- Licenza edilizia n. 433/1975 e n. 2639 prot. rilasciata il 21.11.1975 per "la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino attrezzi e prodotti", poi realizzato in aderenza alla casa;

- DIA prot. 5338 del 18/12/1995 rilasciata per modifiche prospettiche del fabbricato uso

magazzino agricolo;

- Concessione edilizia n. 06/1997 rilasciata il 15.02.1997 per lavori al "magazzino con annesso celle frigo per la conservazione dei prodotti agricoli aziendali" che viene così ampliato;

- DIA prot. 5930 del 23/10/2008 rilasciata per Varianti alla DIA del 1995 prospettiche e distributive interne al magazzino;

- DIA prot. 1001 del 19/02/2009 rilasciata per Variante alla DIA del 23/10/2008 con modifiche interne.

Difformità riscontrate:

- manca una finestra nel locale ufficio,

- manca autorizzazione demolizione parziale casa che un tempo arrivava fin sulla strada mentre oggi la fabbrica è arretrata a ponente,

- alcune opere interne e prospettiche al magazzino non autorizzate,

- realizzazione locale tecnico sul retro dell'abitazione,

- realizzazione locale tecnico e baie di carico adiacenti e a ponente del magazzino.

Sanatoria: siamo in zona agricola in cui è possibile costruire secondo i dettami della Legge Regionale urbanistica 11/2008 cioè con qualifica di Coldiretto o IAP con approvazione del Piano Aziendale in AVEPA - VR.

Gli edifici ricadono all'esterno della fascia di rispetto fluviale e lontano da edifici con vincolo monumentale.

Le difformità riscontrate appaiono sanabili con spese tecniche e progettuali per complessivi euro 12.000. 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 agli atti, rilasciato dal Comune di Bonavigo (VR) in data 12 settembre 2024, risulta che:

- i terreni censiti al Fg. 19 con i mapp. n. 39, 45, 50 (area di corte con fabbricati), 89, 108, 129, 226, 228, 231 e 232 (ora le nn. ora le n. 50, 279, 226, 276, 108, 45, 89, 129 e 39) e al Fg. 22 con il mapp. 162 si trovano per il PRG in "zona Agricola di tipo E2" di salvaguardia rurale ove sono ammessi interventi edilizi connessi all'attività agricola secondo quanto previsto dal Titolo V art 43, 44 e 45 della legge urbanistica Regione Veneto n. 11/2004;

- il terreno censito al Fg. 19 mapp. n. 204 di mq. 7, ora riassorbita nella nuova 50, si trova in "zona C1S edificabile" che, data la superficie di fatto assai modesta appare influente sull'utilizzo autonomo o sul valore finale della particella ora 50.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata per l'intera nuda proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 31 ottobre 1997 n. 63318 rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 5 novembre 1997 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P.. L'usufrutto si è successivamente riunito alla nuda proprietà in capo all'esecutato, in seguito al decesso del padre, titolare del diritto di usufrutto, avvenuto in data 20 dicembre 2017.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti, redatta il 10 gennaio 2025 dal dott. Maurizio Bertoldo, risulta che: Relativamente agli immobili facenti parte del presente lotto, vi sono due contratti di affitto + una convenzione ex art. 45 legge 203/82

1° L'agenzia delle Entrate di Legnago, in data 24 settembre 2024, ha inviato il contratto di affitto sottoscritto il 20 aprile 2018 e registrato presso VERONA 1T6H il 4 maggio 2018 n. 5255, serie 3T avente per oggetto i fondi staggiati.

Dal contratto (allegato alla perizia) si evince che le particelle:

- dei fabbricati al Fg. 19 di Bonavigo n. 50 sub 1 (abitazione) e n. 50 sub 2 (magazzino/frigo)

- dei terreni al Fg. 19 di Bonavigo n. 232, 226, 228, 231, 39, 45, 89, 108, 129, 204

- dei terreni al Fg. 22 di Bonavigo n. 48 e 162

risultano condotte in affitto con contratto ex art. 45 legge 203/82.

Periodo d'affitto: dal 01.01.2018 e scadenza 31.12.2032 cioè 15 annate agrarie.

Il contratto riguarda:

- tutte le particelle di fabbricati e terreni e in esecuzione lotto 1 e lotto 2 per ettari 5.27.26

- altre particelle che non sono oggetto di esecuzione per ettari 3.67.33

- altri fabbricati (un'abitazione + un'autorimessa, due magazzini)

- n. 8 titoli PAC ordinari dal n. 5767448 al n. 5767455 appoggiati a 7,15 ettari di terreni per un controvalore di euro 3.859,07.

2° Successivamente, in data 1° aprile 2022 detto contratto è stato rescisso anticipatamente rispetto alla scadenza del 31.12.2025 ma per soli i mappali che oggi non sono in esecuzione (altri fabbricati + 3.67.33 ettari di altri terreni) mentre è proseguito con le medesime scadenze per gli immobili staggiti di questa perizia.

Il canone d'affitto è stato stabilito in euro 4.900 annui da corrispondersi entro l'11 novembre di ciascuna annata agraria.

Detta variazione contrattuale è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Legnago il 13 maggio 2022 n. 2018/3T/5255 Uff. T6H.

Convenzione

Poi il 27 settembre 2022, è stata sottoscritta una convenzione tra le parti del precedente contratto con la quale:

- è stato rescisso il contratto d'affitto limitatamente alla particella n. 48 del Fg. 22 di ettari 1.04.79, terreno che così è ritornato libero (sarà poi nuovamente affittato),

- è stato rescisso il contratto di affitto limitatamente a 4 titoli PAC di aiuto numerati 5767448 e fino a 5767451,

- prosegue l'affittanza per tutte le particelle staggite tranne appunto la n. 48 del lotto 2,

il canone d'affitto per le particelle dei fabbricati al Fg. 19 di Bonavigo n. 50 sub 1, n. 50 sub 2 + terreni particelle n. 232, 226, 228, 231, 39, 45, 89, 108, 129, 204 + terreno al Fg. 22 di Bonavigo n. 162, è stabilito in euro 4.000 annui da corrispondersi entro l'11 novembre di ogni anno.

- scadenza contrattuale sempre 31.12.2032.

In sostanza al momento della redazione della perizia risultavano affittati a terzi la casa e il magazzino + i terreni per ettari 4.22.47 al canone di euro 4.000 annui, scadenza 31.12.2032.

In merito all'opponibilità dei contratti il perito a pag.35 ha osservato che: "I contratti (omissis) del 20 aprile 2018 + 1° aprile 2022 risultano regolarmente registrati (omissis); la convenzione (omissis) del 27 settembre 2022 ci è stata consegnata dall'Esecutato e la si allega.

Conguità del canone d'affitto: Il canone dell'affitto (omissis) oggi in essere è pattuito in euro 4.000 annui da pagarsi ogni anno al'11 di novembre di ogni anno, termine dell'annata agraria.

Tenuto conto: (omissis) il canone pattuito di euro 4.000 è da considerarsi vile perché inferiore per più di 1/3 a quello di mercato: 8.000 di mercato prudente x 2/3 = canone limite inferiore di euro 5.333 che è maggiore di euro 4.000."

Per ulteriori informazioni vedere la perizia dalla pag. 32 alla pag. 36 e prendere contatto con il custode giudiziario.

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 in atti, redatta il 10 gennaio 2025 dal dott. Maurizio Bertoldo, risulta che:

1) La **corte**, in località Cogo, è un'area regolare di forma quadrangolare di mq. 5.031(500 mq. area esclusiva del magazzino + 750 mq. area a giardino della casa + 3.781 mq. di superficie cortiva con fondo in cemento) con accesso diretto da Via Borgolecco al n. 21/27, recintata con un muretto con sovrastante cancellata zincata; superato il cancello si apre un'ampia zona di transito dei mezzi con fondo in battuto di cemento.

Verso tramontana la casa di tipologia rurale veneta con giardino recintato, e di lato il contiguo magazzino/frigo; verso mezzogiorno continua la corte ancora in battuto di cemento completata da un'area a verde di pertinenza dell'insieme.

2) **Impiantistica dell'abitazione:** impianto idrico da falda, impianto elettrico presente non a norma, assente il condizionamento.

3) **Accesso e recesso alla corte particella 50** ove si trovano la casa rurale 50 sub 5 e il magazzino/frigo 50 sub 4: direttamente da strada Via Borgolecco al n. 21/27.

Accesso e recesso ai terreni:

- per le particelle del Fg. 19 n. 279, 226, 276 e 108: direttamente dalla corte mappale 50 (al CF unità 50 sub 6 BCNC) attraverso un cancello posto a ponete della pertinenza e da qui sulla capezzagna di servizio ai mappali citati;

- per le particelle de Fg. 19 n. 45, 89, 129 e 39: direttamente dalla viabilità pubblica Via Borgolecco;

- per la particella de Fg. 22 n. 162: direttamente dalla viabilità pubblica Via Borgolecco.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Bonavigo (VR)**, Frazione Orti, con accesso da Via Borgolecco, **piena proprietà di terreno** della superficie catastale di 10.479 mq.

Catasto Terreni del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 22:

mapp. 48 - seminativo cl. 2, superficie mq. 10.479, RD Euro 97,40, RA Euro 54,12

al valore d'asta di Euro 36.000,00 (trentaseimila)

offerta minima Euro 27.000,00 (ventisettemila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia in atti, redatta il 10 gennaio 2025 dal dott. Maurizio Bertoldo, risulta che il terreno dopo l'allineamento catastale con voltura per riunificazione di nuda proprietà e diritto di usufrutto effettuata dal perito, è correttamente intestato all'esecutato.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal certificato di Destinazione urbanistica agli atti, rilasciato dal Comune di Bonavigo (VR) in data 12 settembre 2024, risulta che il terreno censito al Fg. 22 con il mapp. n. 48 si trova per il PRG in "zona Agricola di tipo E2" di salvaguardia rurale ove sono ammessi interventi edilizi connessi all'attività agricola secondo quanto previsto dal Titolo V art 43, 44 e 45 della legge urbanistica Regione Veneto n. 11/2004.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata

per l'intera nuda proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 31 ottobre 1997 n. 63318 rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 5 novembre 1997 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P.. L'usufrutto si è successivamente riunito alla nuda proprietà in capo all'esecutato, in seguito al decesso del padre, titolare del ditiro di usufruttuario, avvenuto in data 20 dicembre 2017.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno posto in vendita è libero, in quanto non più oggetto del contratto di locazione ultranovennale trascritto a Verona il 13 ottobre 2022 ai nn. 43577/31579, in data 12 febbraio 2025 ai nn. 5026/555 la suddetta formalità è stata annotata di risoluzione.

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 in atti, redatta il 10 gennaio 2025 dal dott. Maurizio Bertoldo, risulta che l'accesso alla particella Fg. 22 n. 48 avviene direttamente dalla viabilità pubblica Via Borgolecco.

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Massimo Adami**, Piazzetta Chiavica n. 2, Verona, tel. 045591566,, email massimo.adami@frattassociati.com.

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

Liberazione dell'immobile

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

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).

Publicità

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; 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

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

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: gestorenortatel@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)

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 Ludovica Piro - N. 178/2024 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo

"<http://www.venditepubbliche notarili.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 (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 178/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 33 E 03268 11702 052989884400" (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, 27 giugno 2025

Il Notaio delegato Ludovica Piro

