

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 185/2024 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Ilaria Castellani Tel.: 0452581506 mail:
avv.ilariacastellani@gmail.com**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Michela Merighi, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 10 settembre 2025 alle ore 14:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti**BENI IMMOBILI****Lotto 1**In **Comune di Bussolengo (VR)**, Località Civel n. 64, all'interno di un complesso condominiale denominato "Residence Civel", **piena proprietà di appartamento in corso di costruzione** sito al piano primo **con pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR) Fg. 29:

mapp. 243 sub 32, Località Civel n. CM, P. 1, cat. F/4

mapp. 243 sub 9, Località Civel P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 22 - mq. 18 - R.C. Euro 42,76

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune, così come individuati nell'elaborato planimetrico, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

al valore d'asta di Euro 104.000,00 (centoquattromila)**offerta minima Euro 78.000,00 (settantottomila)** 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 1.000,00 (mille)****Situazione catastale**

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che: vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni immobili a destinazione C/6 (Autorimessa); mentre per gli abitativi, trattandosi di immobili in corso di costruzione, gli stessi non sono dotati di planimetria catastale.

Per l'accatastamento è stata stimata una spesa di ca. 800,00 Euro.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che:

- Nel 2008, la corte storica in cui insistono i beni, ha subito una ristrutturazione pesante, comprensiva di demolizione e ricostruzione degli immobili che compongono il complesso residenziale Civel.

Relativamente alla sola porzione di immobile oggetto di procedimento, lo stabile è stato demolito e completamente ricostruito nelle sole parti strutturali portanti. E' stata edificata la nuova copertura e completato nelle parti esterne di facciata, lasciando l'interno al grezzo, privo di impianti, serramenti, privo di tramezzi.

Di fatto, per i beni oggetto del presente lotto, si è provveduto alla demolizione completa degli edifici preesistenti, sono stati eseguiti gli scavi e sbancamenti, sono state edificate le strutture portanti con pilastri in calcestruzzo armato legati da cordoli, nonché installate le travature in acciaio del tipo H Ipe che sorreggono i solai.

- Corte Civel, rappresenta una corte storica agreste, con edifici risalenti a fine 1800. I primi progetti riguardanti la struttura residenziale, risalgono a metà degli anni 80, in particolare:

*Piano di Recupero dell'area Civel, a cura del Comune di Bussolengo, si tratta di un piano di recupero della corte agreste stilato ai sensi dell'art 10 L.R. n. 24 del 05.03.1985. Divenuto esecutivo con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 21.07.1994.

Il piano di recupero definisce il grado di protezione degli edifici ed individua lo stabile in cui insistono i beni staggit, con grado 6 - "Ristrutturazione globale".

Predisporre le destinazioni d'uso di progetto, individuando per l'edificio in oggetto, la destinazione "residenziale più terziario". Per gli interventi ammessi, l'immobile rientra in "edifici confermati" con "incremento di altezza".

* Permesso di Costruire n. 4/2007, Protocollo n. 001301 del 11 gennaio 2007, riguardante il progetto di demolizione e ricostruzione di parte degli edifici della corte denominata Civel, al fine di ricavare unità immobiliari abitative con relative autorimesse.

* Permesso di Costruire in variante n. 58/2007, Protocollo n. 012565 del 05 aprile 2007, riguardante la variante al progetto per la costruzione di nuove unità immobiliari abitative con relative autorimesse.

* Permesso di Costruire in variante n. 93/2008, Protocollo n. 035332 del 25 settembre 2008, riferita ai permessi di costruire 4/2007 e 58/2008, riguardante la variante al progetto per la ristrutturazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione sito in località Civel.

* Certificato di Agibilità: Allo stabile condominiale ricostruito a nuovo, è stato rilasciato il certificato di agibilità parziale, n. 29 del 30 ottobre 2009, n. Prot. 040564, riferito ai soli n. 6 appartamenti completate ed a n. 9 autorimesse interrato ed alle parti condominiali dello stabile sito in località Civel 64 e 64/A. Dal presente certificato di agibilità sono marcati gli immobili oggetto del presente lotto che risultano, pertanto privi di agibilità.

In merito al giudizio di conformità edilizia degli immobili posti in vendita, a pagina 25 della perizia si evidenzia che:

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto l'avvio del corso di costruzione dello stabile pignorato, sono esatti e autorizzano l'edificazione dello stesso ammettendo sagoma e cubatura. Tuttavia l'edificio manca del completamento delle opere edilizie; conseguentemente lo stabile edilizio in corso di costruzione è mancante di tutte le documentazioni e certificazioni necessarie per portare l'opera a compimento.

L'immobile è privo di certificazione delle strutture armate, privo di certificato di Agibilità, di accatastamento, e privo di APE.

Stato dell'appartamento, in corso di costruzione, appare conforme ai progetti concessi dal Comune fatto salvo della mancata edificazione di tramezzi interni, dell'impiantistica

e finiture, è altresì mancante di tutte le certificazioni.

Per l'autorimessa: i titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione dell'autorimessa sono esatti e consentono la costruzione della stessa. Lo stato dei luoghi, edificati e conclusi, appaiono conformi al progetto licenziato, tuttavia non è stato rilasciato regolare certificato di agibilità.

Al fine di ottenere il certificato di agibilità, trattandosi di beni in corso di costruzione, è necessario presentare nuovo progetto tramite permesso di costruire al fine di concludere le opere edili di tramezzature, è necessario predisporre la certificazione statica dei cementi, concludere le opere tecniche di impiantistica ed ottenere la dovuta certificazione d'impianto da allegare al fascicolo di richiesta del certificato di agibilità.

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

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che:

Con Deliberazione del Consiglio comunale 07.07.2022, n. 22 è stato approvato il piano degli Interventi n. 5/a ai sensi dell'art 18 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, da dove si evince che il complesso si trova tra gli "edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in quanto rientranti in ambiti di nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali. Tali interventi necessitano del preventivo parere beni ambientali dalla Soprintendenza di Verona."

Si vedano le pagine 22-23 della perizia.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati, in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita in data 30.07.1986, n. 43565 di Repertorio Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 08.08.1986 ai n. 17933 R.G. e n. 13052 R.P.;
- Atto di "Permuta" in data 09.09.2008, n. 103938 di Repertorio Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 17.09.2008 ai n. 39585 R.G. e n. 25082 R.P.;
- Atto di "Riconoscimento di proprietà a mezzo di identificazione catastale" in data 22.09.2008, n. 103980 di Repertorio Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 10.10.2008 ai n. 42910 R.G. e n. 27105 R.P..

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che essendo gli immobili posti in vendita, in corso di costruzioni, gli stessi sono liberi.

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 in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che:

- 1) Il compendio si presenta nello stato di scheletro armato grezzo, mancante di tramezze interne, serramenti e finiture, privo di tutta l'impiantistica. Lo scheletro armato si presenta in buono stato di conservazione.
- 2) Il garage chiuso, utile al parcheggio di un automezzo, è dotato di basculante in

materiale metallico a movimentazione manuale. Fa parte dell'autorimessa sub 9, anche uno spazio ricavato in sottoscala ad uso deposito (di ca. 6 mq.).

Il vano è dotato di impianto elettrico adeguato all'ambiente, con interruttore, presa e punto luce. L'impianto è stato considerato rotto e non funzionante (pag. 18).

3) Per ciò che concerne gli accessi agli immobili:

- Appartamento Sub 32: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Per mezzo di un cancello pedonale, individuato in Corte Civel civico 64, si accede ad un cortile privato adibito a parcheggio. Tramite percorsi pedonali condominiali ben rifiniti e segnalati, si giunge all'ingresso della scala condominiale individuata in scala B.

- Autorimessa Sub 9: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Tramite una rampa di accesso carraio si scende al piano primo interrato, dove alla base si trova un cancello costruito in materiale metallico a movimentazione automatica. Dal vano condominiale si accede all'autorimessa privata.

Lo spazio adibito ad autorimesse è accessibile anche pedonalmente tramite due vani scala: il primo è esterno e giunge nei percorsi esterni condominiali, il secondo passa in percorsi condominiali interni fino a giungere al piano interrato del vano scala individuato al civico 64/B.

4) Per informazioni in merito alle spese condominiali e ai recapiti dell'amministratore di condominio vedasi alle pagine 27-28 della perizia.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Bussolengo (VR)**, Località Civel n. 64, all'interno di un complesso condominiale denominato "Residence Civel", **piena proprietà di appartamento in corso di costruzione** sito al secondo e terzo piano **con pertinenziale autorimessa doppia** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR) Fg. 29:

mapp. 243 sub 33, Località Civel n. CM, P. 2, cat. F/4

mapp. 243 sub 10, Località Civel P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 31 - mq. 30 - R.C. Euro 71,27

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune, così come individuati nell'elaborato planimetrico, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

al valore d'asta di Euro 140.000,00 (centoquarantamila)

offerta minima Euro 105.000,00 (centocinquemila) 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 in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che: vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni immobili a destinazione C/6 (Autorimessa); mentre per gli abitativi, trattandosi di immobili in corso di costruzione, gli stessi non sono dotati di planimetria catastale.

Per l'accatastamento è stata stimata una spesa di ca. 800,00 Euro.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che:

- Nel 2008, la corte storica in cui insistono i beni, ha subito una ristrutturazione pesante,

comprendiva di demolizione e ricostruzione degli immobili che compongono il complesso residenziale Civel.

Relativamente alla sola porzione di immobile oggetto di procedimento, lo stabile è stato demolito e completamente ricostruito nelle sole parti strutturali portanti. E' stata edificata la nuova copertura e completato nelle parti esterne di facciata, lasciando l'interno al grezzo, privo di impianti, serramenti, privo di tramezzi.

Di fatto, per i beni oggetto del presente lotto, si è provveduto alla demolizione completa degli edifici preesistenti, sono stati eseguiti gli scavi e sbancamenti, sono state edificate le strutture portanti con pilastri in calcestruzzo armato legati da cordoli, nonché installate le travi in acciaio del tipo H Ipe che sorreggono i solai.

- Corte Civel, rappresenta una corte storica agreste, con edifici risalenti a fine 1800. I primi progetti riguardanti la struttura residenziale, risalgono a metà degli anni 80, in particolare:

*Piano di Recupero dell'area Civel, a cura del Comune di Bussolengo, si tratta di un piano di recupero della corte agreste stilato ai sensi dell'art 10 L.R. n. 24 del 05.03.1985. Divenuto esecutivo con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 21.07.1994.

Il piano di recupero definisce il grado di protezione degli edifici ed individua lo stabile in cui insistono i beni staggiati, con grado 6 - "Ristrutturazione globale".

Predisporre le destinazioni d'uso di progetto, individuando per l'edificio in oggetto, la destinazione "residenziale più terziario". Per gli interventi ammessi, l'immobile rientra in "edifici confermati" con "incremento di altezza".

* Permesso di Costruire n. 4/2007, Protocollo n. 001301 del 11 gennaio 2007, riguardante il progetto di demolizione e ricostruzione di parte degli edifici della corte denominata Civel, al fine di ricavare unità immobiliari abitative con relative autorimesse.

* Permesso di Costruire in variante n. 58/2007, Protocollo n. 012565 del 05 aprile 2007, riguardante la variante al progetto per la costruzione di nuove unità immobiliari abitative con relative autorimesse.

* Permesso di Costruire in variante n. 93/2008, Protocollo n. 035332 del 25 settembre 2008, riferita ai permessi di costruire 4/2007 e 58/2008, riguardante la variante al progetto per la ristrutturazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione sito in località Civel.

* Certificato di Agibilità: Allo stabile condominiale ricostruito a nuovo, è stato rilasciato il certificato di agibilità parziale, n. 29 del 30 ottobre 2009, n. Prot. 040564, riferito ai soli n. 6 appartamenti completate ed a n. 9 autorimesse interrato ed alle parti condominiali dello stabile sito in località Civel 64 e 64/A. Dal presente certificato di agibilità sono marcati gli immobili oggetto del presente lotto che risultano, pertanto privi di agibilità.

In merito al giudizio di conformità edilizia degli immobili posti in vendita, a pagina 53 della perizia si evidenzia che:

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto l'avvio del corso di costruzione dello stabile pignorato, sono esatti e autorizzano l'edificazione dello stesso ammettendo sagoma e cubatura. Tuttavia l'edificio manca del completamento delle opere edilizie; conseguentemente lo stabile edilizio in corso di costruzione è mancante di tutte le documentazioni e certificazioni necessarie per portare l'opera a compimento.

L'immobile è privo di certificazione delle strutture armate, privo di certificato di Agibilità, di accatastamento, e privo di APE.

Stato dell'appartamento, in corso di costruzione, appare conforme ai progetti concessi dal Comune fatto salvo della mancata edificazione di tramezzi interni, dell'impiantistica e finiture, è altresì mancante di tutte le certificazioni.

Per l'autorimessa: i titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione dell'autorimessa sono esatti e consentono la costruzione della stessa. Lo stato dei luoghi, edificati e conclusi, appaiono conformi al progetto licenziato, tuttavia non è stato rilasciato regolare certificato di agibilità.

Al fine di ottenere il certificato di agibilità, trattandosi di beni in corso di costruzione, è necessario presentare nuovo progetto tramite permesso di costruire al fine di concludere le opere edili e tramezzature, è necessario predisporre la certificazione statica dei cementi, concludere le opere tecniche di impiantistica ed ottenere la dovuta certificazione d'impianto da allegare al fascicolo di richiesta del certificato di agibilità.

Il progetto presentato riguardante il presente lotto, prevede la costruzione di un soppalco di circa mq 20 con un ulteriore servizio igienico, pertanto è stata edificata una parte della scala di risalita in getto di calcestruzzo armato e lasciata al grezzo; sono state alloggiate alcune putrelle in ferro tipo Hlpe al fine di inserire i travetti portanti lignei che dovranno sorreggere il soppalco, mancano gli appoggi frontali.

È stato previsto l'alloggiamento di un secondo bagno

L'appartamento è dislocato in secondo ed ultimo piano, costruito con tetto a vista completo di alcuni lucernari da tetto. Una parte dell'appartamento non possiede l'altezza utile per essere abitabile, pertanto il progetto prevede la costruzione di un "monolocale" con spazi ad uso ripostiglio in sottotetto direttamente accessibili dal monolocale.

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

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che: Con Deliberazione del Consiglio comunale 07.07.2022, n. 22 è stato approvato il piano degli Interventi n. 5/a ai sensi dell'art 18 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, da dove si evince che il complesso si trova tra gli "edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in quanto rientranti in ambiti di nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali. Tali interventi necessitano del preventivo parere beni ambientali dalla Soprintendenza di Verona."

Si vedano le pagine 50-51 della perizia.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati, in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita in data 30.07.1986, n. 43565 di Repertorio Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 08.08.1986 ai n. 17933 R.G. e n. 13052 R.P.;

- Atto di "Permuta" in data 09.09.2008, n. 103938 di Repertorio Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 17.09.2008 ai n. 39585 R.G. e n. 25082 R.P.;

- Atto di "Riconoscimento di proprietà a mezzo di identificazione catastale" in data 22.09.2008, n. 103980 di Repertorio Notaio Raffaele Chiddo di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 10.10.2008 ai n. 42910 R.G. e n. 27105 R.P..

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti, redatta in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che

essendo gli immobili posti in vendita, in corso di costruzioni, gli stessi sono liberi.

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 in data 27.12.2024 dall'arch. Patrizia Galante, risulta che:

1) Il compendio si presenta nello stato di scheletro armato grezzo, mancante di tramezze interne, serramenti e finiture, privo di tutta l'impiantistica. Lo scheletro armato si presenta in buono stato di conservazione.

2) Il garage chiuso, utile al parcamente di due automezzi di medie dimensioni, è dotato di basculante in materiale metallico a movimentazione manuale.

Il vano è dotato di impianto elettrico adeguato all'ambiente, con interruttore, presa e punto luce. L'impianto è stato considerato rotto e non funzionante (pag. 44).

3) Per ciò che concerne gli accessi agli immobili:

- Appartamento Sub 33: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Per mezzo di un cancello pedonale, individuato in Corte Civel civico 64, si accede ad un cortile privato adibito a parcheggio. Tramite percorsi pedonali condominiali ben rifiniti e segnalati, si giunge all'ingresso della scala condominiale individuata in scala B.

- Autorimessa Sub 10: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Tramite una rampa di accesso carraio si scende al piano primo interrato, dove alla base si trova un cancello costruito in materiale metallico a movimentazione automatica. Dal vano condominiale si accede all'autorimessa privata.

Lo spazio adibito ad autorimesse è accessibile anche pedonalmente tramite due vani scala: il primo è esterno e giunge nei percorsi esterni condominiali, il secondo passa in percorsi condominiali interni fino a giungere al piano interrato del vano scala individuato al civico 64/B.

4) Per informazioni in merito alle spese condominiali e ai recapiti dell'amministratore di condominio vedasi alle pagine 55-56 della perizia.

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 Ilaria Castellani**, Stradone San Fermo n. 19, Verona, tel. 0452581506,, email avv.ilariacastellani@gmail.com.

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

Liberazione dell'immobile

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi 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 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; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubbliche notarili. 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: gestorenortartel@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 Michela Merighi - N. 185/2024 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.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (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. 185/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Michela Merighi, alle seguenti coordinate: "IT 80 B 03268 11702 052107267340" (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, 15 aprile 2025

Il Notaio delegato Michela Merighi