

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti***PROCEDURA ESECUTIVA N. 194/2023 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Bonanno Vincenzo Tel 0458006861 mail
vincenzo.bonanno@studiumfori.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Francesco Sarullo, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 115/2024) dott. Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE**il giorno 16 ottobre 2025 alle ore 15.30**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

In **Comune di Salizzole** (VR), Via Pontenuovo n. 286, **piena proprietà** di un'**abitazione unifamiliare** –al pianterreno e al primo piano, oltre a sottotetto impraticabile – con **annesso rustico accessorio** e **corti esterne**, nell'ambito di caseggiato multiproprietà.

Catasto Fabbricati, Comune di Salizzole (VR) fg. 23:

m.n. 63 sub 3 - via Pontenuovo n. 286 - piano T-1 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 9,5 - sup. m² 203 – R.C. Euro. 328,72

m.n. 64 - graffato

al valore d'asta di euro 30.000,00 (trentamila,00)

offerta minima euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Ferrarese Nereo) riferisce quanto segue:

- *la descrizione catastale delle unità pignorate - con ultimo aggiornamento censuario noto nel 2016/17 - risulta sostanzialmente corrispondente in termini di consistenza superficiale e partizione interna a quanto rilevabile in sito;*

- *alcune irrilevanti difformità si ravvisano nell'abitazione dove, al pianterreno il bagno presenta una rientranza e si attesta su un piano di calpestio leggermente rialzato rispetto ai pavimenti circostanti, l'imbarco del giro scala ha una nicchia a muro sul lato destro e la porta tra ingresso ("sala") e secchiaio ("ingresso") è stabilmente pannellata nonché dove, al primo piano, la*

rappresentazione grafica scambia due muri portanti per altrettante tramezze e omette di indicare una risega allo sbarco della scala e una finestrella nel bagno;

- con analoga irrilevanza, il disegno dell'annesso accessorio non mostra le quattro spalle murarie ivi presenti. L'annesso rustico oggetto di stima è situato al pianterreno del complesso promiscuo in parola ed è composto da un manufatto in muratura con tetto a capanna che, seppur censito congiuntamente al m.n. 63 sub 3, è fisicamente separato da esso;

- i terreni di sedime del compendio sono accreditati di complessivi $142+45 = 187$ m² catastali, ancorché la superficie lorda totale, ai fabbricati, venga quantificata in 203 m² e la mappa attribuisca la corte esterna al contiguo m.n. 103. In via cautelativa, ben sapendo che spesso le mappe vanno prese con beneficio d'inventario, l'estimo terrà conto della graffatura di corti esclusive basandosi sui dati di superficie esposti ai terreni;

- le planimetrie catastali risultano quindi sostanzialmente congrue e aggiornate sotto il profilo formale;

- ancorché la consistenza catastale sia dichiarata al netto delle corti esterne, la mappa esibisce graffatura delle stesse superfici a beneficio del contiguo m.n. 103. La discrepanza, in perizia, si è risolta in favore del compendio staggito, tipizzato in epoca recente, optando per le superfici valorizzate ai terreni;

- l'ultimo protocollo utile all'Agenzia del Territorio, che definisce il profilo di classamento e di consistenza attualmente in essere, è il n. VR0106697 del 25/07/2017, ma la pratica davvero di rilievo fu la precedente n. VR0130255 del 25/07/2016, dal rogante evidentemente ritenuta premessa necessaria al penultimo passaggio di proprietà. Se le difformità nella rappresentazione grafica delle planimetrie sono trascurabili ai fini erariali, viceversa occorre meglio dirimere le discrepanze relative all'attribuzione della corte esclusiva sub 3 (graffata al contiguo m.n. 103 in mappa) e al dato superficario complessivo (pari a 187 m² ai terreni e a 203 m² ai fabbricati). Al riallineamento catastale del tipo si sono attribuiti € 1.100,00 di esborso stimabile in prima battuta.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Ferrarese Nereo) ha riferito nell'elaborato peritale in atti che:

- l'abitazione è stata edificata ante '42 senza licenze edilizie o titoli di sorta né tantomeno preventive iniziative urbanistiche attuative o specifiche convenzioni urbanistiche. Anche ampliando lo spettro della ricerca d'archivio per nominativi non risultano precedenti edilizi per l'abitazione e per l'accessorio (...). Tuttavia il reperimento di una mappa d'impianto secolare e di una planimetria catastale ante '42, che danno prova tangibile dell'esistenza del fabbricato principale rispettivamente in assetto originario e con la stereometria ampliata tuttora rilevabile, consente di osservare quanto segue:- l'attestazione di un deposito di planimetria catastale in configurazione ampliata già a far data dal 27/12/1939 (cfr. Allegato E.6) mostra che la costruzione precede la legge urbanistica generale n. 1150 del 17/08/1942, la legge ponte n. 765 del 06/08/1967, la legge Bucalossi n. 10 del 28/01/1977 e il primo strumento urbanistico adottato dal Comune di Salizole, ossia il Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R.V. del 21/01/1975 (che definiva tardivamente anche la perimetrazione dei "centri abitati" di cui all'abrogato art 41-quinquies della succitata legge urbanistica del '42). Tanto basta a garantire per tabulas la legittimità del fabbricato in termini planivolumetrici, senza che all'epoca della prima costruzione e dell'ampliamento vigesse alcun obbligo di munirsi di titoli edilizi (art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001), fermo restando che l'onere di prova documentale incombe sul proprietario (cfr., tra i molti esempi riferibili a questa specifica fonte, la sentenza del Consiglio di Stato n. 2809/2019). Quanto alle rettifiche di partizione interna intervenute nei decenni esse, non costituendo variazioni essenziali ex art. 32, comma 2, del testo unico edilizia, si possono sanare con una SCIA in sanatoria sotto il regime di doppia conformità mitigata come da novellato art. 36-bis, commi 1 e 3, del pluricitato T.U. Trovandosi spostato in macrozona sismica 3 con D.G.R.V. n. 244 del 09/03/2021, un'interpretazione conservativa della vigente legislazione in materia di

autorizzazione sismica e delle norme da rispettare in sede di sanatoria suggerisce che per la regolarizzazione serva anche l'attestazione della conformità statica dell'immobile anche con riguardo alla sismoresistenza. L'unica metodica in grado di soddisfare senza gravami esorbitanti tale requisito rimanda alla verifica semplificata di cui al § 7.8.1.9 della regola tecnica allegata al D.M. 17 Gennaio 2018 – aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”;

- lo scrivente perito, a proposito dell'accessorio, non ha potuto reperire analoghe prove documentali di certa datazione. Eppure, ricadendo qui nella fattispecie della cubatura accessoria e/o del volume tecnico, di nuovo secondo l'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 è possibile inquadrare questa lacuna alla stregua di difformità non essenziale e procedere sulla stessa falsariga di quanto già illustrato al punto precedente. L'opzione accordata allo strumento della SCIA in sanatoria – e non della CILA tardiva – si deve al fatto che entrambi i fabbricati ricadono in zona sismica soggetta ad attestazione di c.d. “conformità statica”, senza contare che le rettifiche interne dell'abitazione riguardano anche una scala. Tra spese tecniche, diritti di segreteria, oblazioni ex art. 36-bis, comma 5, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001 e riparazione del tetto, si arriva a eccedere quando non a superare il valore venale stimabile per l'accessorio. Quanto esposto al presente paragrafo s'intende fatta salva un'applicazione ultronea del concetto di “conformità urbanistica” da parte dell'organo competente, ma il mancato rispetto dei parametri stereometrici-limite esposti sinotticamente al § D.1.8, di norma, non inficia la sanabilità dei manufatti in casi come quello in oggetto. Tra spese tecniche e oneri collegati si possono stimare ca. € 4.400,00 di spesa.

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

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti i beni risultano pervenuti con atto di compravendita del 13/04/2017 nn. 37355/23376 rep. notaio Chizzini di Mantova, trascritto in data 14 aprile 2017 ai nn. 15501/10210.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: Nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione - locazioni

Dall'elaborato peritale in atti e dalla relazione di custodia del 23 maggio 2024, risulta che dal 20/05/2019, l'appartamento e l'accessorio staggiti m.n. 63, sub 3, e m.n. 64, risultano condotti in locazione da un terzo che ivi risiede con la famiglia, in virtù di contratto di locazione stipulato il 18/05/2019 e registrato all'Ag. delle Entrate il 20/05/2019 al n. 1463 – serie 3T, 1 per la durata di anni 4 (quattro) dall'01/05/2019 al 30/04/2023, tacitamente rinnovato per altri 4 anni (...) destinazione civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, divieto di sublocazione e di comodato anche parziali, canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in

rate mensili eguali anticipate di € 400,00 entro il giorno 15 di ogni mese sul c/c bancario del locatore, senza rivalutazione per opzione della c.d. cedolare secca.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Bonanno Vincenzo** con studio in Verona Via Dietro Listone 11 Tel. 0458006861 mail vincenzo.bonanno@studiumfori.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.

Precisazioni

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- all'attualità non sono costituiti né invalsi criteri di conduzione delle aree comuni in termini di condominio minimo o comunque di adempimenti connessi alla promiscuità d'uso. Pur non essendo depositato al catasto alcun elenco subalterni, in questo complesso edilizio l'unico bene comune assimilabile a non censibile – o a uso promiscuo, se lo si preferisca – è il vialetto carraio sterrato che consente l'accesso, oltre che all'annesso accessorio, anche alle altre unità urbane afferenti a questo insediamento cortivo;
- il vialetto sterrato che divide i due manufatti è in uso promiscuo con le restanti proprietà del caseggiato e si tratta di circostanza priva di opportunità e/o di oneri d'affrancazione;
- gli ingressi pedonali e carraio del civ. n. 286 danno direttamente sulla banchina stradale della via maestra;
- nell'abitazione si entra da due porte anch'esse rivolte all'immediato ciglio stradale;
- davanti agli ingressi pedonali si trova una banchina esclusiva, a forma di cuspidi a lambire il sedime della via maestra, che costituisce anche l'unico posto auto comodamente fruibile per l'abitazione, sebbene al prezzo di ostruire almeno una delle due porte d'accesso. Questo spazio è cementato verso la casa e asfaltato verso la strada;
- una cassetta col contatore gas, come già accennato, si trova rivolta verso lo stradello a ridosso dello spigolo est. Verso lo stradello insistono tre antenne paraboliche, verosimilmente per consentire ai residenti la ricezione di trasmissioni televisive dall'estero;
- in caso di pioggia lo stradello si allaga in più punti, rendendolo disagiata da percorrere soprattutto a piedi e come punto d'appoggio per operazioni di carico/scarico;
- le condizioni strutturali dell'immobile unifamiliare, comprendente la parte abitabile del compendio pignorato al pianterreno e al primo piano appaiono modeste, anche considerato che l'impianto originario dell'edificio risale indicativamente al primo ventennio del secolo scorso – ossia a molto prima dell'obbligo di denuncia, progetto e verifica delle opere strutturali – ed è costituito da un edificio in muratura a due teste, elevato su due piani f.t., con un vano scala e sottotetto impraticabile, realizzato con paramenti murari in laterizio su dadi di fondazione di incerta qualità esecutiva, poggiolo su soletta sporgente e priva di qualsivoglia presidio rimpigoccia, divisori in laterizio, solai intermedi a interposte di laterocemento e falde di copertura verosimilmente in mattoni o altro succedaneo in laterizio su conventini e travate primarie. La pianta del fabbricato, ricavata lungo gli assi architettonici marcati dai muri di spina, descrive un blocco di primo impianto attorno agli attuali ingresso, cucina e disbrigo/vano scala, che prosegue verso le altre abitazioni del caseggiato in multiproprietà. Un corpo di fabbrica in ampliamento, esteso sino alla riva sud del Tregon, è attestato con analoghi caratteri costruttivi e distributivi almeno alla fine degli anni '30 (cfr. planimetria catastale storica);

- della ragguardevole vetustà dell'insediamento, dei costi di sistemazione sia strutturale che impiantistica, dell'assenza di urbanizzazione e dell'eccedenza di spesa per il combinato sanatoria/ sistemazione del tetto dell'accessorio si è debitamente tenuto conto nell'estimo, per totali ca. € 30.000,00 a titolo di interventi minimi di manutenzione straordinaria.

Si rinvia alla perizia per la situazione degli impianti nell'abitazione, mentre nell'accessorio non risultano trovarsi impianti di alcun tipo.

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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

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

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenotel@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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 -**

Stradone Scipione Maffei n. 2

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Francesco Sarullo n. 194/2023 R.E.)**
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.astepubbliche.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@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 194/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT46Z0880711701000000879093** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 10 giugno 2025

Il professionista delegato
Dott. Francesco Sarullo