

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 225/2023 R.G.E. cui è riunita la n. 313/2023 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Eleonora Spiri Tel.: 0456106167 mail:

eleonora.spiri@mggavvocati.it

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

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

AVVISA CHE

il **giorno 29 aprile 2026 alle ore 15:00** (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 Lazise (VR)**, Via Risorgimento n. 19, **piena proprietà di villetta a schiera centrale** disposta su tre livelli e dotata di **giardini esclusivi e pertinenziali autorimessa e cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Lazise (VR) Fg. 5 mapp. 686 sub 3 graffato con mapp. 690 sub. 44, Via Risorgimento n. 19, P. S1-T-1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7,5 - R.C. Euro 968,36 (già m.n. 686 sub 3 graffato con il m.n. 690 sub 3) mapp. 686 sub 8, Località Coste n. CM, P. S1, cat. C/6 - cl. 7 sup.cat. mq. 18 - mq. 18 - R.C. Euro 73,44

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

al valore d'asta di Euro 341.000,00 (trecentoquarantunomila)

offerta minima Euro 255.750,00 (duecentocinquantacinquemilasettecentocinquanta)

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 del 06 giugno 2024 a firma dell'arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che il perito ha provveduto:

- Con Variazione Catastale n. 85287.1/2024, protocollo VR0085287 del 26/04/2024 (in atti dal 29/04/2024) all'aggiornamento della planimetria catastale. Le difformità riscontrate nell'originaria Planimetria catastale consistevano nell'assenza di un vano intercapedine ad uso cantina che, se pur legittimato con progetti edilizi, risultava non presente in planimetria catastale; per difformità nei dati di classamento che riportavano

la superficie catastale di 57 mq in luogo dei più corretti 148 mq. Il perito ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento della Mappa ai terreni provvedendo all'inserimento in mappa di tettoia e parti esterne di scala a chiocciola, anch'esse legittimate da concessioni edilizie e mai inserite in mappa catastale.

- Alla predisposizione di nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

A seguito dell'aggiornamento planimetrico degli immobili, e dell'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni e della mappa ai terreni, il perito ha dichiarato la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che risultano quindi conformi.

Per maggiori informazioni vedere alle pagine 31 e 32 della perizia.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 06 giugno 2024 a firma dell'arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Lazise (VR), sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 2610 del 13/12/1982 rilasciata in data 01/03/1983, recante la richiesta di realizzazione di abitazioni unifamiliari in località Zappo di Sotto, in zona di lottizzazione "167" in regime di diritto di superficie.

La Concessione edilizia riceve il parere positivo della commissione Edilizia n. 12 del 20/12/1982 ed il parere positivo della Regione Veneto n. 03382 del 14/02/1983.

Alla Concessione viene allegato un primo progetto di massima, identificato come organismo abitativo n. 5, simile ma non uguale allo stato edificato.

- Concessione Edilizia n. 2610/A del 20/02/1984, prot. n. 1409 in variante alla precedente Concessione n. 2610 rilasciata in data 13/04/1984.

La variante di progetto consiste in modifiche interne di variazione della scala di risalita, che da lineare viene edificata in scala a chiocciola; inoltre il progetto concede l'edificazione di una stanza in piano primo interrato, chiusa e non accessibile, a vocazione intercapedine, posta sotto il porticato.

- Concessione Edilizia n. 2610/B del 30/03/1984, prot. n. 2615 in variante alla precedente Concessione n. 2610, rilasciata in data 01/08/1984.

La variante consiste nella richiesta di apertura di alcune finestre.

Alla concessione Edilizia n. 2610 e alle relative varianti in corso d'opera 2610/A e 2610/B, ed al certificato di collaudo statico n. 1395/83 rilasciato dal Genio Civile di Verona in data 26/05/1984, fa seguito il Certificato di Abitabilità n. 2610 che ammette l'edificazione di n. 18 unità residenziali.

- con la Concessione Edilizia n. 3589 del 26/07/1988, Prot. n. 6580, avendo ricevuto il benestare dalla Soprintendenza beni ambientali con decreto n. 2292 del 1989, la commissione edilizia del Comune di Lazise in data 09/03/1990, concede alle unità residenziali l'edificazione dei porticati esterni con caratteristica di accessorio all'abitazione.

- infine con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4062 del 30/11/1987, Prot. 12960, con benestare dalla Soprintendenza beni ambientali con decreto n. 4007/89 del 10/08/1987, in data 23/08/1990 vengono ammesse opere esterne riguardanti la pavimentazione di aree, l'ampliamento della pavimentazione esterna nonché la costruzione della "Scarpata con fioriera e scaletta"; vengono approvate le opere per la costruzione del collegamento fra bocca di lupo e piccola scala a chiocciola esterna.

Il perito ha segnalato che non sussiste conformità fra stato dei luoghi interni all'immobile e il progetto approvato per aver riscontrato l'apertura di una porta che dalla cantina pone l'accesso al vano intercapedine ed il suo utilizzo come cantina (pPer maggiori informazioni vedere lo schema riepilogativo a pagina 34 della perizia).

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lazise, trattandosi di

opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "SCIA in Sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa.

Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di Scia è necessario presentare la tavola progettuale con relazione tecnica e documentazione di idoneità statica a firma di un ingegnere; successivamente risulta necessario aggiornare l'agibilità dello stabile presentando la nuova documentazione. Il perito ha stimato in ca. Euro 1.200,00 i costi amministrativi e la sanzione amministrativa, oltre ad Euro 5.500,00 per costi tecnici e progettuali.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita, giusta compravendita autenticata in data 22/11/1996 n. 47974 Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona e in data 26/11/1996 n. 48001 Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona, trascritta a Verona il 12/12/1996 ai nn. 36651/24932 e successivo atto di "trasferimento della proprietà di aree già attribuite in diritto di superficie" autenticato in data 30/04/2004 n. 16340 Rep. Notaio Melchiorre Saraceno di Verona (VR), trascritto a Verona in data 15/05/2004 ai nn. 21625/12908.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che l'area su cui sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato oggetto di "convenzione con costituzione di diritto di superficie per la costruzione di fabbricati destinati ad alloggi di edilizia economico-popolare", giusta atto tra il Comune di Lazise e la società cooperativa costruttrice del complesso a rogito 31/12/1982 n. 26027 Rep. Notaio Giannaugusto Fantin di Verona, trascritto a Verona in data 24/02/1983 ai nn. 3944/2998.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione di tutti gli obblighi e i vincoli citati nel predetto atto.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia del 06 giugno 2024 a firma dell'arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che gli immobili costituiscono l'abitazione principale degli esecutati che vi risiedono unitamente al loro nucleo familiare.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia del 06 giugno 2024 a firma dell'arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che:

1) L'accesso all'immobile avviene dalla strada chiusa di via Risorgimento, tramite un cancelletto pedonale, saliti alcuni gradini, si entra frontalmente nel giardino di proprietà, superato il porticato, si accede direttamente al piano terra di soggiorno.

L'accesso all'autorimessa è stabilito dalla principale via Risorgimento, tramite un cancello e rampa carraia individuata al sub 21, bene comune non censibile, si scende al piano primo interrato, voltato a sinistra si accede al Sub 23 corsia di manovra, bene comune non censibile, da qui si accede all'autorimessa.

L'immobile abitativo e il vano ad uso autorimessa, sono fra essi comunicanti tramite una porta interna.

2) L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da bruciatore di marca "Immergas", per riscaldamento che utilizza quale vettore energetico il gas

metano e da separato boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. I macchinari sono posizionati nel cortile esterno posteriore. L'impianto di riscaldamento è risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, si compone di tubature poste in sottotraccia e di corpi radianti terminali in alluminio e alcuni termo arredo posizionati in bagno. Condizioni: sufficienti, Conformità: non visionata.

L'immobile è dotato di impianto gas metano ai fini di riscaldamento e cottura cibi, in tipologia sottotraccia con alimentazione da rete municipale. Stato Vecchio. Conformità: non conforme.

Impianto elettrico: Tensione 220 V; tipologia in sottotraccia, composto da prese, derivazioni e punti luce. L'impianto risulta costruito nell'85, rimaneggiato in più punti, è attualmente funzionante ma versa nello stato di vecchio. Conformità: non rilasciata.

Impianto idrico: Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: sufficienti, conformità non visionata.

Fognatura: L'immobile è provvisto di collettore.

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano costruiti nel 1985, mantenuti e sovente rimaneggiati, ma nello stato di vecchio. Non è stato possibile ne verificare lo stato di funzionamento dei presiti tecnici presenti, ne visionare le certificazioni d'impianto.

3) Certificazione di Prestazione Energetica non presente. Il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione è di ca. Euro 300,00.

4) Il complesso di villini a schiera è privo di amministratore. Le unità abitative sono indipendenti, fatto eccezione di cancello carraio, scivolo e area di manovra autorimesse, che risultano in comune.

I condomini hanno optato per una "auto gestione condominiale" svolgendo, in via personale e a turnazione, alcuni lavori di pulizia aree di manovra autorimesse, dividendo i costi di energia elettrica e costi di manutenzione ordinaria, delle parti condominiali sopra citate.

Gli importi delle spese condominiali sono suddivise pro quota fra condomini e sono stati quantificati in circa Euro 10,00 mensili. Non è stato possibile accertare se vi siano spese condominiali insolute per l'annualità in corso e nelle annualità precedenti.

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 Eleonora Spiri**, Via Camporosso n. 26, San Bonifacio, tel. 0456106167,, email eleonora.spiri@maggavvocati.it.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte 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 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.asteanunci.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 **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è **www.gobidreal.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: assistenza@gobidgroup.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via

Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Gelmi - N. 225/2023 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale,

nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica.

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**www.gobidreal.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. 225/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: "IT 76 O 03268 11702 052836860250" (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, 10 febbraio 2026

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi