

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Salmaso Paola***PROCEDURA ESECUTIVA N. 240/2020 R.E. cui è riunita la n. 52/2021 R.E.***Custode Giudiziario Avv Tommasi Michele Tel 0458009919 mail tommasi@veronalex.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, delega n. 257/2021 e poi successivamente delega n.54/2024, dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE**il giorno 6 novembre 2025 alle ore 14.30**

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 1**

In Comune di Povegliano Veronese (VR), frazione Casotti, via Verona n. 9, **piena proprietà di abitazione** unifamiliare disposta su tre livelli fuori terra con al piano interrato **autorimessa e cantina e pertinente terreno esclusivo uso giardino.**

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR), Fg. 1:
m.n. 99 – semin irrig - cl. 1 – are 16.68 - R. D. Euro 19,21 – R. A. Euro 10,34

Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese (VR), Fg. 1:
m.n. 113 sub 8 – via Verona n. 9 - p. S1-T-1-2 – cat. A/2 - cl. 2 – 18,5 vani – sup. cat. tot. 442 mq - R. C. Euro 1.003,22

m.n. 113 sub 10 – via Verona n. 9 - p. S1 – cat. C/6 - cl. 2 – 67 mq - R. C. Euro 124,57

m.n. 113 sub 12. (porticato) B.C.N.C ai sub 8 e 10

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare, **come risultante dall'integrazione-rettifica di perizia depositata in data 5 maggio 2025**, sui beni censiti come m.n. 113 sub 7 B.C.N.C. ai sub 2, 8, 10, 11, 19 e 20 (corte, porticato, pergolato e scivolo), il m.n. 113 sub 18 B.C.N.C. ai sub 8, 10, 11, 19 e 20 (passaggio carrabile e pedonale) nonché l'area di sedime e pertinenza del fabbricato identificata al Catasto Terreni Foglio 1 m.n. 113 ente urbano di are 48.23.

Si precisa che il m.n. 113 sub 17 (piscina) è BCNC ai soli subb 20 e 11 (e non ai subb 8,10,12).

al valore d'asta di euro 296.000,00 (duecentoventaseimila,00)

offerta minima euro 222.000,00 (duecentoventiduemila,00)

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
euro 2.000,00 (duemila,00)**

CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Situazione catastale: Si segnala dalla perizia in atti in data 20.10.2021 (Arch. Giacinto Patuzzo) risulta che gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano sono conformi allo stato dei luoghi.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che dalla perizia in atti in data 20.10.2021 (Arch. Giacinto Patuzzo) risulta che:

- l'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente;
- l'immobile è parte di un originario agglomerato semirurale ante 1976 (n.r. 1967), con aree cortilizie e terreno agricolo, ristrutturato in tempi recenti (2004/2005);
- dalle verifiche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Povegliano V.se risultano presenti agli atti:

- ☐ Concessione edilizia n. 16 del 12.06.1997 per ristrutturazione fabbricati;
- ☐ DIA in variante del 23.04.1999 e del 30.07.1999;
- ☐ Attestazione di agibilità prot. 9581/99 del 26.10.1999;
- ☐ DIA n. 225 del 2001 per realizzazione di portico esterno in aderenza;
- ☐ DIA prot. 227 del 10.01.2003 per opere di modifiche interne;

- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rilevanti rispetto all'ultimo titolo autorizzato;

- sussiste conformità edilizia dei beni in oggetto.

Destinazione Urbanistica: Dal certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 4 giugno 2025 risulta che secondo il P.I. approvato in data 28.3.22 il m.n. 99 ricade in zona ZTO-E AGRICOLA (art. 40, 41, 42 NTO P.I.) e il m.n. 113 ricade parzialmente in ZTO E – Ambiti di edificazione diffusa (art. 45 NTO del P.I.) e parzialmente in ZTO E- Agricola (art. 40, 41, 42 NTO P.I.).

Precisazioni

Si precisa che dalla perizia in atti del 20.10.21 risulta che:

- l'immobile (f.1, part.1313 sub. 8-10-12), è stato ristrutturato in anni 2004/2006 con stato di conservazione generale e livello di finiture molto buone; l'accesso avviene dalla strada carrabile e pedonale interna comune,
- che gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti; sono state reperite le certificazioni relative secondo la normativa unite all'agibilità. L'impianto di riscaldamento è autonomo con pavimenti radianti; l'impianto elettrico sottotraccia, completo e a norma. Impianto di raffrescamento non presente,
- che all'esterno, oltre al porticato sul lato ovest, un'ampia zona verde è delimitata da una siepe di fatto pertinenziale anche se formalmente parte dell'area comune scoperta, non frazionata in porzioni pertinenziali alle diverse unità.

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti agli odierni esecutati con **atto** (in data 19 settembre 1997 n. 84958 di repertorio Notaio Michele Colasanto di Arzignano VI) **di compravendita**, per la porzione delle unità immobiliari oggetto di vendita, precedentemente identificate al Catasto Fabbricati sezione A foglio 1 particella 113 subalterno 1 e sub 2, al Catasto Terreni foglio 1 particella 322, ente urbano e particella 98/C terreno, e **di donazione accettata** per la porzione di beni precedentemente identificati al catasto terreni foglio 1 particella 99 terreno, particella 102 terreno, particella 103 fabbricato rurale, particella 105 terreno e 103 sub 1 porzione fabbricato rurale, trascritto il 09/10/1997 rispettivamente ai n.ri 30154/21577 e ai n.ri 30155/21578,.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate (alla data del 24.07.2025)

Si segnala che dal certificato notarile del 16.11.2020 sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta, vincolo di destinazione di area a parcheggio a favore del Comune di Povegliano Veronese trascritto in data 19 luglio 1996 n. 20717 R.G. e n. 15032 R.P. gravante m.n. 103 (oggi parte del m.n. 113)

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

Alla data del 29 luglio 2025, come da comunicazione del custode a mezzo mail, i beni risultano occupati da parte esecutata.

Lotto 2

In Comune di Povegliano Veronese (VR), frazione Casotti, via Verona n. 9, **piena proprietà di abitazione unifamiliare** disposta su due livelli fuori terra (in parte censita come ufficio) oltre ad ampio piano interrato con **autorimessa e cantine/deposito**.

Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese (VR), Fg. 1:

m.n. 113 sub 20 – Via Verona n. 9 – p. S1-T – cat. A/10 – cl. 1 – vani 4 – 88 mq – R.C. Euro 929,62

m.n. 113 sub 21 - Via Verona n. 9 – p. T – cat. A/10 – cl. 1– vani 1,5- sup. cat. tot. 24 mq –R.C. Euro 348,61

m.n. 113 sub 22 - Via Verona n. 9 – p. T-1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 4 – tot. sup. cat. 90 mq – R.C. Euro 258,23

m.n. 113 sub 19 - Via Verona n. 9 – p. S1 – cat. C/6 – cl. 2 – 45 mq – sup. cat. 49 mq – R.C. Euro 83,67

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare il m.n. 113 sub 23 B.C.N.C. ai sub 21e 22 (ingresso), il m.n. 113 sub 7 B.C.N.C. ai sub 2, 8, 10, 11, 19 e 20 (corte, porticato, pergolato e scivolo), il m.n. 113 sub 18 B.C.N.C. ai sub 8, 10, 11, 19 e 20 (passaggio carrabile e pedonale), il m.n. 113 sub 17 BCNC ai sub 20 e 11 (piscina) nonché l'area di sedime e pertinenza del fabbricato identificata al Catasto Terreni Foglio 1 m.n. 113 ente urbano di are 48,23 .

al valore d'asta di euro 279.000,00 (duecentosettantanovemila,00)

offerta minima euro 209.250,00 (duecentonovemiladuecentocinquanta,00)

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

euro 2.000,00 (duemila,00)

CAUZIONE MINIMA PARI AL 30% DEL PREZZO OFFERTO

Situazione catastale: Si segnala dalla perizia in atti in data 20.10.2021 (Arch. Giacinto Patuzzo) risulta che gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano sono conformi allo stato dei luoghi,

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che dalla perizia in atti in data 20.10.2021 (Arch. Giacinto Patuzzi) risulta che:

- l'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente;
- l'immobile è parte di un originario agglomerato semirurale ante 1976 (n.r. 1967), con aree cortilizie e terreno agricolo, ristrutturato in tempi recenti (2004/2005);
- dalle verifiche effettuate, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Povegliano V.se risultano presenti agli atti:

- Permessi di Costruire n. 27/2004 – nuova costruzione (piscina);
 - Permessi di Costr. in Sanatoria n.38/2014 del 24/10/2014 prot. 6663;
 - Attestazione di agibilità Pratica n° PSQGN60D18G945W-19012018-0958 01/02/18;
- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzato.
- sussiste conformità edilizia dei beni in oggetto.
- L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni

Dalla perizia in data 20.10.2021 risulta che:

- il compendio (part.113 sub. 19-20-21-22), è stato realizzato con concessione n. 27/ 2004 e con successiva Sanatoria per difformità n. 38/2014. Lo stato di conservazione generale e livello di finiture è molto buono; l'accesso avviene dalla strada carrabile e pedonale interna comune, dopo pochi gradini, ad un livello leggermente superiore al piano di campagna;
- riguardo all'**unità sub. 20**, catastalmente identificata come **studio/ufficio**, essa risultava ingombra di mobili di tipo residenziale, senza attrezzature tipiche all'utilizzo dichiarato "ufficio" della destinazione catastale, piuttosto all'apparenza utilizzata come uno dei locali abitativi dell'intero fabbricato sub. 20- 21-22;
- che il seminterrato è collegato con scala interna ma raggiungibile dall'esterno anche in prossimità della piscina di cui ospita il vano tecnico;
- che gli impianti sono recenti, presenti sottotraccia e funzionanti; sono state reperite le certificazioni relative secondo la normativa unite all'agibilità, a seguito della Sanatoria del 2014. L'impianto di riscaldamento è autonomo con pavimenti radianti; impianto elettrico sottotraccia, completo e a norma. Impianto di raffrescamento non presente.

Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti a parte eseguita giusto atto di donazione a rogito notaio Giuffré Luigi del 13 settembre 2005 repertorio 94708, trascritto a Verona in data 15 settembre 2005 ai numeri 38978/24377.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate (alla data del 24.07.2025)

Si segnala che dal certificato notarile del 16.11.2020 sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta. vincolo di destinazione di area a parcheggio a favore del Comune di Povegliano Veronese trascritto in data 19 luglio 1996 n. 20717 R.G. e n. 15032 R.P. gravante m.n. 103 (oggi parte del m.n. 113)

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

Alla data del 29 luglio 2025, come da comunicazione del custode a mezzo mail, i beni risultano occupati da parte eseguita.

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 Tommasi Michele** con studio in Verona Stradone Scipione Maffei, 8 Tel. 0458009919 mail tommasi@veronalex.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

L'aggiudicatario dovrà presentare presente istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo per la liberazione dell'immobile a cura della procedura.

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.

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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: help@fallco.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **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.ssa Elena Marangoni n. 240/2020 R.E. cui è riunita la n. 52/2021 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 minorenni, 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% per il Lotto 1 e per il 30% del prezzo offerto per il Lotto 2** 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.fallcoaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziadecert.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 **non inferiore al 10% per il Lotto 1 e per il 30% del prezzo offerto per il Lotto 2** dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a " **Tribunale di Verona Proc. Esec. Imm. 240/2020 RE riunita a 52/2021 RE** "alle seguenti coordinate **IT54W0880711701000000857781** 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, 8 settembre 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Elena Marangoni