

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 249/2024 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Giorgia Perbellini Tel.: 0458035655 mail:
giorgiaperbellini@studiodavvocato.it**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Silvio Scuccimarra, Notaio in Bardolino (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 21 gennaio 2026 alle ore 15:40 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:30) 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 Unico**

In **Comune di Gazzo Veronese (VR)**, Frazione Maccacari, Via Boschi (Pranovi) n. 51, **piena proprietà di porzione di fabbricato abitativo** su due piani fuori terra **con pertinenziale rustico indipendente** adibito ad autorimessa al piano terra e ripostiglio al piano primo, oltre a corti comuni sul fronte e sul retro.

Catasto Fabbricati del Comune di Gazzo Veronese (VR) Fg. 53:

mapp. 48 sub 4, Via Boschi n. 52, P. T-1, cat. A/3 - cl. 1 - vani 7 sup.cat. mq. 126 - R.C. Euro 177,14

mapp. 49 sub 4, Via Boschi n. 51, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 47 - mq. 42 - R.C. Euro 69,41

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle aree di sedime e pertinenza dei fabbricati e sugli enti e spazi di uso comune, ivi compresi in particolare i le corti - beni comuni non censibili - individuate al C.F. del Comune di Gazzo Veronese con Fg. 53 mapp. 48 subb. 5-6 e mapp. 49 sub 6.

al valore d'asta di Euro 33.000,00 (trentatremila)**offerta minima Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 14.02.2025 dall'Arch. Valeria Zalin (agli atti) risulta che: Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Gazzo Veronese, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difficoltà:

- il ripostiglio dell'abitazione mappale 48 sub 4 (attuale cucina nello stato dei luoghi) è dotato di porta finestra con accesso alla corte sub 5 e non di finestra;
- I locali cucina e pranzo al piano terra dell'abitazione mappale 48 sub 4 non sono attualmente collegati; sarà tuttavia necessario riaprire il varco preesistente;
- le camere al piano primo dell'abitazione mappale 48 sub 4 non sono attualmente collegate; sarà tuttavia necessario riaprire il varco preesistente e chiudere l'attuale connessione con l'abitazione attigua proprietà di terzi;
- al piano terra del mappale 49 sub 4 è presente un divisorio non rappresentato nella planimetria catastale;
- nelle visure catastali non è specificato il numero civico degli immobili: trattasi di Via Boschi (Via Pranovi) n. 51;
- nella visura catastale del bene mappale 49 sub 4 è indicato il piano terra ma non il piano primo.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

È stata attestata la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale solo dopo la presentazione della pratica di sanatoria.

Per l'aggiornamento catastale degli immobili mappale 48 sub 4 e mappale 49 sub 4 è stato preventivato un costo complessivo di ca Euro 800,00, comprensivo di diritti di segreteria.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 14.02.2025 dall'Arch. Valeria Zalin (agli atti) risulta che:

1) Il fabbricato mappale 48 è stato costruito antecedentemente al primo piano di fabbricazione del Comune di Gazzo Veronese risalente al 1970 e successivamente è stato ampliato con il blocco servizi sul retro.

2) Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Gazzo Veronese non risultano pratiche edilizie depositate, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto, ad eccezione del seguente Condono, presentato e non rilasciato:

- CONDONO EDILIZIO LR 4785 Pratica n. 198/1963 del 20/03/1986 per la sanatoria di una porzione di fabbricato in Gazzo Veronese, Via Pranovi.

Il perito ha precisato che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

Si rende noto che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Gazzo Veronese è emerso che il Condono sopra menzionato non è stato a suo tempo rilasciato e l'iter burocratico non è stato concluso.

3) In base a quanto dichiarato negli atti di provenienza dei beni gli immobili mappali 48 e 49 sono stati edificati ante 1967.

Analizzando la planimetria allegata al primo Piano di Fabbricazione del Comune di Gazzo Veronese risalente al 01/04/1970 il nucleo principale dell'edificio mappale 48 appare esistente mentre il blocco a nord che ospita ripostiglio, bagno e centrale termica è stato aggiunto successivamente e risulta oggetto del Condono sopra menzionato.

4) Per quanto concerne il mappale 49 sub 4 (autorimessa), la mappa riporta una sagoma che tuttavia non sembra coincidere perfettamente con l'estensione del bene: non è possibile in base alle ricerche effettuate presso gli archivi catastali e comunali ed alla documentazione in mio possesso, accertare la regolarità edilizia della porzione di autorimessa a nord mentre la parte a sud appare rappresentata nella tavola del 1970; si

è sottolineato tuttavia che la mappa risulta molto sgranata e non ha sufficiente grado di dettaglio per accertare con sicurezza la non conformità edilizia del bene.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

5) Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla licenza edilizia sopra menzionata sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra del mappale 48 sub 4 il locale ripostiglio, attuale cucina presenta una porta di collegamento con la corte sub 5 e non una finestra, come rappresentato nell'elaborato allegato al Condono edilizio del 1986;

- la porzione a nord del mappale 49 sub 4 non sembra rappresentata negli elaborati del Piano di Fabbricazione del 1970 e non ci sono successive pratiche edilizie rilasciate.

- non sono presenti presso gli archivi comunali ulteriori elaborati grafici relativi al resto del compendio.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Gazzo Veronese, sarà possibile concludere l'iter burocratico del CONDONO EDILIZIO LR 4785 Pratica n. 198/1963 del 20/03/1986 presentando una richiesta di evasione della pratica e pagando i relativi diritti di segreteria di 150 € oltre a 3 marche da bollo da 16 Euro.

Sarà inoltre necessario regolarizzare la difformità prospettica sopra menzionata tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione minima prevista.

Nel caso in cui infine non si riuscisse a dimostrare l'epoca di costruzione ante 67 dell'intera estensione del bene mappale 49 sub 4 sarà necessario procedere alla demolizione, senza tuttavia pregiudicare la stabilità dei fabbricati attigui, della porzione non assentita, in quanto non è attualmente possibile sanare il volume eccedente in zona agricola.

Per la regolarizzazione edilizia è stata preventivata sommariamente una somma complessiva pari a Euro 3.500,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione, esclusi gli oneri per un'eventuale demolizione di parte dell'autorimessa se si rivelasse necessario. 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 sono pervenuti a parte eseguita in parte giusta atto di compravendita autenticato il 26.10.2001 n. 67142 Rep. Notaio Lamberto Casalini di Cerea (VR), trascritto a Verona il 02 novembre 2001 ai nn. 40965/28404 ed in parte giusta compravendita del 05 aprile 2006 n. 74132 Rep. Notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR), trascritta a Verona il 20 aprile 2006 ai nn. 18688/11075.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario, datata 21.01.2025, risulta che:

1) L'immobile è occupato, senza titolo, dal nipote dell'esecutato che risiede altrove.

2) È stata riscontrata una situazione di promiscuità tra l'immobile di proprietà dell'esecutato e quello di proprietà della sorella: al piano terra le due abitazioni risultavano comunicanti attraverso una porta (posizionata nella cucina dell'unità di proprietà dell'esecutato), mentre una delle due stanze al piano primo è stata annessa all'abitazione della sorella ed è attualmente da quest'ultima occupata.

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 sottoscritta in data 14.02.2025 dall'Arch. Valeria Zalin (agli atti) risulta che:

1) Il compendio mappale 48 è dotato di un accesso pedonale ed uno carrabile alla corte comune sub 5, entrambi privi di cancello, insistenti su una traversa di Via Pranovi.

Gli accessi pedonali e carrabili al compendio sono collocati lungo una traversa di Via Pranovi ed insistono sul lato sud del mappale 48 sub 4 ed a nord del mappale 49 sub 4; la corte sub 5 sul retro dell'edificio di cui alla particella 48 non è accessibile dall'esterno.

2) L'unità abitativa sub 4, al piano terra si compone di un locale ingresso soggiorno con accesso diretto dalla corte sub 6 comune all'abitazione adiacente, di un vano cieco ad uso pranzo (catastalmente cucina) dotato di piccolo vano sottoscala e di un blocco servizi costituito da un ripostiglio (utilizzato come cucina), un bagno finestrato ed una centrale termica con accesso dalla corte comune sub 5, alla quale l'unità si connette tramite una porta presente nel vano ripostiglio. Il vano scale a rampa unica di accesso al piano primo ha accesso dal locale soggiorno.

Completa l'unità al piano terra un ulteriore locale, catastalmente ad uso pranzo, attualmente non collegato all'abitazione ed annesso alla proprietà confinante ove è utilizzato come camera da letto.

Al piano primo dell'abitazione vi sono tre camere: Attualmente due camere al piano primo, ad est, sono state annesse all'abitazione attigua ed il collegamento con la prima camera è stato chiuso.

Saranno necessarie puntuali opere murarie per la chiusura e la riapertura dei varchi murari in modo tale da connettere i vani attualmente separati all'unità abitativa sub 4.

3) La corte pertinenziale sub 6 è delimitata rispetto alla strada di accesso da muretto in cemento e rete metallica; la corte sub 5 sul retro non ha accesso dall'esterno ma unicamente dalle due abitazioni attigue delle quali costituisce bene comune non censibile; una porzione è coperta da un manufatto abusivo costituito da tettoia in lamiera metallica sorretta da puntelli da cantiere.

4) L'autorimessa mappale 49 sub 4 ha accesso autonomo tramite basculante in alluminio di tipo manuale ed insiste sulla traversa di Via Pranovi che conduce alle diverse proprietà dell'agglomerato residenziale; la corte mappale sub 6 coincide con il tratto di strada menzionato.

L'edificio si compone di due piani fuori terra: un piano terra ad uso autorimessa ed un piano primo, accessibile tramite una scala a pioli in legno, ad uso ripostiglio.

La copertura dell'immobile a falda unica è realizzata in travi e travetti in legno e lastre in eternit.

5) L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo; un tempo era presente una caldaia a gasolio localizzata all'interno della centrale termica che alimentava i radiatori in ghisa, rimossa circa 15 anni fa. Attualmente è presente una stufa a pellet al piano terra mentre i locali al piano primo sono riscaldati con stufa elettrica.

All'interno del bagno è localizzato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

I fornelli sono alimentati da bombola a gas ed il fabbricato non è allacciato alla fognatura pubblica ma è dotato di fossa biologica.

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 Giorgia Perbellini**, Corso Cavour n. 32, Verona, tel. 0458035655, fax 0458009389, email giorgiaperbellini@studiodavvocato.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;
4. Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;
4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno

formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

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

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

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di

registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.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 "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

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 Silvio Scuccimarra - N. 249/2024 R.G.E.**);

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<https://www.spazioaste.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. 249/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvio Scuccimarra, alle seguenti coordinate: **"IT 90 X 03268 11702 052706315330"** (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto Unico".

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, 29 ottobre 2025

Il Notaio delegato Silvio Scuccimarra