

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 280/2024 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Gloria Formenti Tel.: 0458006684 mail:
avvgloriaformenti@gmail.com**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 10 dicembre 2025 alle ore 15:20 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) 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 Costermano sul Garda (VR)**, Via Salita degli Ulivi n. 39 (ex n. 15), all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio la Rotonda", **piena proprietà di appartamento al piano primo con annessi due locali ad uso ripostiglio al piano terra.**

Catasto Fabbricati del Comune di Costermano sul Garda (VR) Fg. 13:

mapp. 642 sub 6, Via Salita Degli Olivi P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 83 - R.C. Euro 371,85

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C.

al valore d'asta di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila)**offerta minima Euro 187.500,00 (centoottantasettemilacinquecento)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di venditaIn caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)****Situazione catastale**

Dalla perizia datata 28 aprile 2025 a firma dell'Arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che:

1) La conformità tra le intestatarie catastali dell'immobile e quelle risultanti dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presenti presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona risultano fondamentalmente conformi allo stato di fatto dei luoghi.

Per la precisione sono presenti delle lievi difformità costituite da:

- una modifica nel posizionamento della spalla in muratura che delimita l'angolo

cottura;

- sono state realizzate all'interno una serie di contropareti in cartongesso poste in opera sulle murature perimetrali, e sulla parete di divisione tra la zona giorno e la zona notte, con l'intento di creare nicchie e spazi di arredamento.

Queste lievi difformità non modificano la distribuzione e la consistenza dell'unità residenziale e quindi non sono influenti a livello catastale.

2) Dal punto di vista catastale il compendio immobiliare nel quale è inserita l'unità posta in vendita non dispone di regolare elaborato planimetrico che individui in modo chiaro quali siano gli spazi comuni condominiali (beni comuni non censibili).

Pertanto l'individuazione di tali aree comuni è regolato dall'utilizzo abituale da tempo codificato nell'ambito della gestione condominiale.

Il perito ha altresì evidenziato che non vi è corrispondenza tra il suddetto utilizzo e la corrispondenza degli stessi dal punto di vista di titolarità catastale.

Gli spazi condominiali attualmente utilizzati sono individuati dall'area esterna identificata catastalmente al mappale 642, all'interno della quale trovano riscontro degli spazi a verde con diverse piantumazioni, gli spazi d'ingresso pedonale all'immobile unitamente al percorso carrabile che conduce ad alcuni posti auto scoperti.

Per quanto attiene al posto auto scoperto che dalla gestione condominiale e dall'atto di provenienza risulta "in uso esclusivo" all'unità residenziale oggetto di vendita (si veda più sotto il paragrafo "Precisazioni") è stato evidenziato che non risulta identificato catastalmente come u.i.u. né tanto meno indicato nell'atto di provenienza.

L'Amministratore condominiale ha fornito una semplice planimetria compilata manualmente, nella quale vengono indicati dei posti auto con relativi nominativi. Come è stato evidenziato dalla planimetria allegata alla perizia (E.9. Planimetria posti auto) in corrispondenza dell'ingresso pedonale condominiale (area pianeggiante alla fine della rampa carrabile) sono indicati 7 posti auto (dal n. 6 al n. 12). Dal sopralluogo è emerso che in realtà i posti auto effettivamente presenti sono 6.

Dalle indicazioni dell'Amministratore Condominiale il posto auto ripreso dall'immagine a pagina 17 della perizia risulterebbe assegnato all'unità residenziale oggetto di perizia.

È importante sottolineare che la superficie del suddetto posto auto è regolato solamente da un uso condominiale che non è supportato da uno specifico verbale di assemblea che dia precise indicazioni in merito.

Quindi ai fini della valutazione economica e alla luce della situazione esistente, in assenza di nessuna documentazione comprovante il diritto di utilizzo, quest'area non è stata considerata nel valore complessivo del lotto (si veda nota del perito a pagina 17).

In ogni caso si invitano gli interessati all'acquisto del lotto a prendere visione di quanto evidenziato dal perito alle pagine 16 e 17, in merito all'utilizzo del posto auto e da quanto dichiarato dal dante causa di parte esecuta nell'atto di provenienza (vedere le precisazioni contenute nel presente avviso) in merito all'uso del medesimo posto auto.

Sul lato ovest del fabbricato con vista verso il lago è inserita una piscina scoperta comune.

Per quanto attiene gli spazi interni comuni essi sono rappresentati dall'atrio d'ingresso al piano terra, con conseguente scala condominiale che conduce ai piani superiori.

Al piano terra sono altresì presenti delle aree comuni adibite a soggiorno - solarium, oltre ad una piscina coperta non funzionante.

Da questi spazi comuni si accede a dei locali destinati in origine a sauna e servizi che appaiono in parte attualmente in disuso.

Infine al piano scantinato, sottostante l'area adibita a parcheggi esterni, accessibile da una scala in c.a., è presente un'area destinata a cantine (legate catastalmente alle unità immobiliari) e locali tecnici comuni.

Tutti gli ambienti sopra descritti sono identificati catastalmente al mappale 642 subalterno 1, con categoria D/6 "Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)". Essendo riconosciuta come u.i.u. (unità immobiliare urbana) e non come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) risulta attualmente intestata (come da visura allegata alla perizia).

Trattandosi di spazi utilizzati come beni comuni, ma nei fatti aventi intestazione in capo ad una società e a due persone fisiche, tale aspetto dovrà essere "regolarizzato" da parte dell'aggiudicatario e degli altri condomini (qualora vi sia volontà comune in tal senso) unitamente con l'Amministratore di Condominio e il tecnico di fiducia nominato dal Condominio stesso.

Risulta comunque dalla documentazione fornita dall'Amministratore che l'immobile oggetto di vendita dispone di millesimi 93,68, sulla base dei quali sono state formulate le tabelle relativamente alle spese di gestione sia ordinaria che straordinaria dell'intero fabbricato.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia datata 28 aprile 2025 a firma dell'Arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di Costermano sul Garda (VR) il fabbricato, in cui è inserita l'unità posta in vendita, è stato autorizzato nel corso degli anni '60 inizialmente con destinazione alberghiera e successivamente venne variata in residenziale.

L'iter delle procedure urbanistiche si presenta abbastanza articolato e pertanto il perito ha ritenuto opportuno elencare tutte le autorizzazioni fornite.

- Licenza di costruzione n. 121 del 04/05/1964 per la realizzazione di un ristorante.
 - Richiesta di rinnovo della Licenza di Costruzione n. 121 in data 06.05.1966, tale licenza risulta in seguito decaduta per il mancato inizio dei lavori.
 - Licenza di costruzione n. 216 del 05.12.1966. Oggetto della nuova concessione è la trasformazione del fabbricato in albergo. La relativa autorizzazione viene rilasciata in data 28.06.1967.
 - Risulta rilasciata una Concessione Edilizia in Variante, n. 814 del 31.10.1972, nella quale si concede la trasformazione dell'attività alberghiera in residenziale. Dalla ricerca effettuata presso il Comune non è stata reperita la copia cartacea della concessione stessa, ma solamente la richiesta di rilascio ed un elaborato grafico. L'esistenza di tale concessione viene confermata da una successiva domanda di volturazione della stessa a nuovi proprietari.
 - Licenza di costruzione n. 1025 del 1974, che investe la realizzazione della terrazza con sosta auto e locali al piano seminterrato.
 - Certificato di Abitabilità rilasciato in riferimento alle Concessioni rilasciate nel corso del tempo e precisamente le pratiche n. 115-121-216-267-1025-814. Tale certificato è stato rilasciato dopo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario che hanno verificato che le opere eseguite sono conformi ai progetti approvati.
 - Licenza di costruzione 2910 del 20.07.1985 relativa alla sistemazione di alcuni posti auto esterni.
 - Autorizzazione inerente a modifiche della recinzione esterna del fabbricato con pratica n. 7683 del 24.07.2002.
 - Comunicazione di Manutenzione ordinaria relativa a lavori di rifacimento della piscina esterna in data 29.03.2002.
 - Comunicazione di Edilizia Libera del 22.11.2023 concernente il rifacimento di tutta la pavimentazione della rampa esterna carrabile ed altri lavori di manutenzione.
- Dalla documentazione fornita dal Comune di Costermano sul Garda il perito ha concluso

che lo stato dei luoghi, così come apparsi durante il sopralluogo, risultano conformi con l'eccezione di alcune lievi difformità interne e precisamente:

- a) la divisione tra zona giorno e zona notte, che sul progetto appare realizzata mediante arredamento, in realtà risulta compartimentata mediante tramezzatura;
- b) è presente una modifica nel posizionamento della spalla in muratura che delimita l'angolo cottura;
- c) infine sono state realizzate all'interno una serie di contropareti in cartongesso poste in opera sulle murature perimetrali, e sulla parete di divisione tra la zona giorno e la zona notte, con l'intento di creare nicchie e spazi di arredamento.

Pertanto per regolarizzare le difformità succitate sarà necessaria la presentazione di una SCIA in Sanatoria per modifiche interne già eseguite. Gli importi relativi alle spese tecniche per la presentazione e l'oblazione possono essere indicate in ca. Euro 4.000,00 + Iva e oneri di legge.

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

Destinazione Urbanistica

Dalla perizia datata 28 aprile 2025 a firma dell'Arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che l'unità edilizia in esame è inserita nel Piano degli Interventi del Comune di Costermano sul Garda (VR) nella zona omogenea contraddistinta: "ZTO B - area urbana di completamento" - Art. 52.

Ed è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico - D. Lgs 42/2004 art. 136 (Art. 12)
- Vincolo destinazione Forestale LR 52/78 art. 15 (Art. 14)
- Vincolo idrogeologico - forestale (Art. 16)
- SIC (Art. 18)
- Ambito del Parco Ambientale (Art. 32 bis).

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti ai soggetti esecutati, giusta compravendita del 20 gennaio 2011 n. 102416 Rep. Notaio Ruggiero Piatelli di Verona, trascritta a Verona 07 febbraio 2011 ai nn. 4359/2663.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti (perizia e prima relazione del custode del 06.12.2024) risulta che l'immobile è libero da persone seppur occupato ancora da beni mobili di arredo.

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 datata 28 aprile 2025 a firma dell'Arch. Claudio Forcato (agli atti) risulta che:

- 1) L'area esterna di pertinenza esclusiva identificata al mappale 642 è accessibile da via Salita degli Ulivi (SP 8) tramite un ingresso sia pedonale che carrabile. E' stata segnalata la presenza di un accesso solo pedonale in corrispondenza del tornante sottostante il fabbricato sul lato sud.

L'ingresso posizionato a nord della proprietà dispone di percorsi pedonali che permettono l'accesso ai diversi livelli del fabbricato e di un cancello carrabile, che tramite rampa, conduce ad alcuni posti auto esterni.

L'appartamento posto in vendita è posizionato al piano primo del fabbricato ed è accessibile dal vano scale comune.

2) Impianto di riscaldamento: impianto a gas metano di rete con caldaia posizionata all'esterno dell'unità nel terrazzino e corpi radianti in ghisa; è presente il libretto d'impianto.

Impianto elettrico: impianto sottotraccia che pare coevo alla data di realizzazione dell'edificio; non è disponibile certificato di conformità. All'interno dell'unità è presente un quadro elettrico di controllo dotato di salva vita. Il contatore è posizionato al piano terra.

3) A servizio dell'unità sono presenti inoltre due spazi adibiti a cantina, entrambi delimitati da strutture metalliche in ferro.

Una cantina è posizionata al piano terra ed è accessibile dalla piscina comune interna, mentre l'altra unità è posizionata al piano seminterrato per la precisione sotto il piazzale dei posteggi auto scoperti ed è accessibile da una scala esterna posta nelle vicinanze della piscina esterna.

4) Negli spazi comuni sono presenti due piscine, di generose dimensioni, una interna al fabbricato ed una esterna che gode di una vista diretta sul lago di Garda.

La piscina interna, posta al piano terra del fabbricato, ad oggi non utilizzabile, è circondata da una zona solarium/relax oltre ad una zona benessere con sauna e bagno turco.

5) Secondo quanto riportato dal documento "Saldo gestione ordinaria e straordinaria al 30.01.2025" ad oggi il bene risulta avere un insoluto pari ad Euro 14.713,70 relativi al saldo degli esercizi precedenti (suddivisi in Euro 3.072,82 spese ordinarie ed Euro 11.640,88 spese straordinarie). Inoltre risulta insoluta la somma di Euro 6.094,84 relativi al periodo in esercizio (dal 01.03.2024 al 28.02.2025). Quest'ultimo importo è composto da una spesa relativa alla proprietà totale di Euro 4.800,96 e di Euro 1.293,88 relativi al rifacimento delle cantine.

La documentazione completa contenente il consuntivo al 30.01.2025 e i verbali delle sedute ordinarie e straordinarie riferite agli anni 2022-2023-2024 è allegata alla perizia.

Dall'atto di provenienza (compravendita del 20 gennaio 2011 n. 102416 Rep. Notaio Ruggero Piatelli di Verona) allegato alla perizia in atti risulta che: "Parte venditrice dichiara e parte acquirente prende atto ed accetta che al proprietario dell'abitazione oggetto di vendita spetta l'uso esclusivo del posto macchina situato nella corte condominiale ed individuato con il numero 6 negli atti del condominio".

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 Gloria Formenti**, Piazza San Fermo n. 5, Verona, tel. 0458006684,, email avvgloriaformenti@gmail.com.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece,

che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

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

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

dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente 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.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Abilio S.P.A.** il cui portale è **www.venditegiudiziarieitalia.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 05461915197 - mail: info@abilio.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 Ludovica Piro - N. 280/2024 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 "**www.venditegiudiziarieitalia.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. 280/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 26 B 03268 11702 052691411430" (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, 1° ottobre 2025

Il Notaio delegato Ludovica Piro