

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso
PROCEDURA ESECUTIVA N. 321/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

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

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

AVVISA CHE

il giorno 26 novembre 2025 alle ore 15:30 (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 Soave (VR)**, centro storico, Via Roma n. 36, **piena proprietà di fabbricato terra-cielo** composto da panificio al piano terra e abitazione ai tre piani superiori, con annessa piccola corte esclusiva sul retro.

Catasto Fabbricati del Comune di Soave (VR) Fg. 25

mapp. 487 sub 2 graffato con mapp. 1414 sub. 2, Via Roma n. 36, P. T, cat. C/1 - cl. 6 - mq. 99 - R.C. Euro 1.165,75

mapp. 487 sub 1 graffato con mapp. 1414 sub. 1, Via Roma n. 36, P. 1-2-3, cat. A/3 - cl. 1 - vani 9,5 - R.C. Euro 392,51

Precisazioni catastali:

- la particella censita con Fg. 25 mapp. 487 sub 2 graffato con mapp. 1414 sub. 2 (cat. C/1) deriva dalla soppressione del Fg. 25 mapp. 1065 sub 1 (cat. D/1)

- la particella censita con Fg. 25 mapp. 487 sub 1 graffato mapp. 1414 sub 1 (cat. A/3) deriva dalla soppressione del Fg. 25 mapp. 1065 sub 2 graffato con mapp 488 (cat. A/3).

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune. L'accesso si pratica oltre che dalla via pubblica anche dalla corte individuata al C.T. con Fg. 25 m.n. 970 corte di 94 mq. (accessorio comune ad ente rurale ed urbano).

al valore d'asta di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila)

offerta minima Euro 232.500,00 (duecentotrentaduemilacinquecento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 25 luglio 2024 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che:

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile

e quello risultante dalle visure ipotecarie.

Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali degli immobili, in quanto il perito ha provveduto ad accatastare nuovamente gli immobili e a depositare due pratiche docfa con le relative planimetrie catastali aggiornate.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 25 luglio 2024 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), si evince che il fabbricato è di antica origine e che agli atti risultano:

- Concessione Edilizia n. 960/84 rilasciata il 01.10.1984, per la sistemazione di un fabbricato adibito a panificio, sito in Soave (VR) Via Roma. Domanda presentata in data 13.07.1984.

- Concessione Edilizia n. 986/85 rilasciata il 31.01.1985, per il risanamento statico del solaio di copertura di un fabbricato, sito in Soave (VR) Via Roma. Domanda presentata in data 26.01.1985.

- Certificato di Agibilità n. 986/85 rilasciato il 27.07.1987. Agibilità rilasciata per il solaio del 3° piano e del solaio di copertura del fabbricato.

- Concessione in sanatoria n. 560/2002 rilasciata il 11.10.2002, per la sanatoria presentata il 30.06.1987 per l'immobile in Via Roma. Rilasciata per ampliamento e modifiche al piano terra di una unità immobiliare commerciale, per ampliamento e modifiche al piano primo di una unità immobiliare residenziale. Per abusi ultimati entro il 01.10.1983.

- Certificato di Abitabilità/Agibilità domanda 739 prot. n. 4657/87 per la sanatoria n. 560 del 11.10.2002, rilasciato nella stessa data.

- Permesso di Costruire n. 36/2006 rilasciato il 17.05.2006 per la ristrutturazione edilizia di immobili uso civile abitazione, negozio e laboratorio lavorazione del pane, siti in Via Roma. Domanda presentata il 19.01.2006. L'inizio lavori è stato protocollato il 18.05.2006. Con tale progetto vi è una ristrutturazione di parte dell'immobile, al piano terra con sistemazione della parte adibita a vendita che viene divisa dal laboratorio che viene sistemato e dove viene rifatta la scala di collegamento tra piano terra e primo, al piano primo dove viene chiusa la terrazza coperta e ampliato il volume quindi con la chiusura di tale terrazza che diventa una stanza. Inoltre viene modificato il prospetto sud, viene fatto un balcone e vengono modificate le forometrie. L'abitazione nel complesso internamente non viene ristrutturata ma solo sistemata in alcune sue parti.

- DIA n. 46/06, in variante al P.C. 36/2006 depositata il 28.06.2006, per la ristrutturazione edilizia di immobili uso civile abitazione, negozio e laboratorio lavorazione pane, siti in Via Roma. Con tale variante si modifica la distribuzione interna del piano terra negozio/laboratorio rispetto al precedente P.C., si conferma che verrà rifatta solo nuova scala in c.a. tra piano terra e primo che collega il laboratorio all'abitazione e che invece la scala lignea che collega i piani dell'abitazione, primo, secondo e terzo, non viene modificata e rimane tale.

Il perito ha fatto presente che i luoghi sono ancora così, con scala in c.a. tra piano terra e primo e scala in legno che porta agli altri piani.

- DIA n. 71/06, in variante al P.C. 36/2006 e alla DIA 46/06 depositata il 28.10.2006, per la ristrutturazione edilizia di immobili uso civile abitazione, negozio e laboratorio lavorazione pane, siti in Via Roma. Con tale variante si integra la pratica con il Nulla Osta dell'ULSS rilasciato il 26.09.2006 per la parte del laboratorio di panificazione con annessa rivendita. Con tale pratica si modifica il serramento della vetrina che affaccia su Via Roma e viene aggiunta un'altra cella per la panificazione nel laboratorio. La dichiarazione di fine lavori è stata presentata il 14.09.2006.

- Certificato di Agibilità Parziale - Agibilità prot. n. 735 (n. 36/06 del 21.09.2006) rilasciato il 15.01.2007 per la sola parte adibita a negozio di vendita e laboratorio del

pane, quindi per il piano terra.

Vi sono due difformità, dei velux non presenti nel progetto e la tettoia posizionata sopra alla porzione di corte interna davanti al laboratorio, la sua superficie è la stessa della porzione di corte di proprietà esclusiva, in quanto la copre interamente, è quindi di mq. 21. Tale tettoia in pannelli di pvc sostenuti da travetti in ferro, è da togliere e smaltire in quanto nelle pratiche edilizie P.C. 36/2006 e nelle DIA successive in variante, è stata indicata la sua demolizione, invece è stata ricostruita senza permesso.

E' stato preventivato un costo per la demolizione e smaltimento della stessa di Euro 2.000,00.

Dovrà essere depositata una pratica edilizia di sanatoria per i velux e per completamento opere o per indicare e dichiarare la demolizione della tettoia che, difformemente da quanto dichiarato nella pratiche edilizie precedenti, non era mai stata demolita.

E' stato preventivato un costo della pratica di Euro 2.000,00. Tali costi verranno sottratti alla stima finale.

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 redatta in data 25 luglio 2024 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che:

L'immobile si trova secondo il P.R.G. del Comune di Soave in Zona Centro Storico. Siamo all'interno di Zona Vincolata dai Beni Ambientali.

L'immobile è formato da più corpi di fabbrica, sono quattro che si giustappongono tra di loro a creare un unico immobile. Per meglio comprendere come si sviluppa l'immobile si può vedere nell'estratto della Tavola dei Centri storici che i quattro corpi di fabbrica sono identificati con i n. 36-37-38-39. Il corpo principale con facciata di quattro piani fuori terra, su Via Roma n. 36 è identificato con il n. 36, poi si allarga dietro con il n. 37, sempre di quattro piani fuori terra, poi vi sono il n. 38 e 39 che sono di due piani fuori terra.

I quattro corpi sono identificati con Schede B e hanno grado di protezione.

Per maggiori informazioni vedere la perizia alle pagg. 25-26 e l'estratto e le schede ad essa allegati (all. E.10. e all. E.11.)

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita in forza di successione legittima apertasi in data 22 marzo 2001 per la quale è stata trascritta a Verona in data 30 novembre 2006 ai nn. 59954/34653 accettazione tacita di eredità a favore dei quattro esecutati.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 25 luglio 2024 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che:

Il panificio/negozio è utilizzato dai figli di uno dei proprietari, che è colui che ha sempre portato avanti l'attività di famiglia. L'occupazione è inopponibile alla procedura.

L'appartamento ai piani superiori, libero e inutilizzato, non è più abitato da circa una decina di anni.

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 redatta in data 25 luglio 2024 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta

che:

1) Vi è una corte sul retro che permette l'accesso al laboratorio, ma non sono state trovate servitù di passo negli atti e la proprietà nulla ha fornito, non si è certi quindi che vi sia la possibilità di poter utilizzare tale corte e il passaggio che ne permette l'accesso. Inoltre da ricerche catastali non è neppure chiara la proprietà di tale corte.

La corte interna è dove affacciano i fabbricati identificati nel PRG con i numeri 37-38-39. Al catasto fabbricati una porzione di corte è indicata come di proprietà esclusiva, vedi la planimetria del negozio, a questa porzione si può accedere dal laboratorio. Per quanto riguarda la restante porzione della corte interna, identificata al NCT al mapp. 970, non è di proprietà esclusiva, non si è a conoscenza di chi sia, in quanto catastalmente risulta di proprietà comune, ma non è specificato "comune a chi", cosa che di solito è indicata, quindi la proprietà non è sicura. Inoltre non si sono trovate servitù di passo che accertino che ai nostri beni si possa entrare da questa corte. Per entrare nel mapp. 970 si passa da un vicoletto che si snoda da Via Roma e da qui per accedere si passa da un portone con cancello che la stessa proprietà non ha riferito con chiarezza se possa da loro essere utilizzato e se da lì si possa entrare e passare inequivocabilmente. Non avendo reperito informazioni certe, e non essendoci da qui un accesso diretto alla scala che dal piano terra porta all'abitazione, a questa si può accedere esclusivamente dal retro bottega, il perito ha ritenuto di tenere un lotto unico, in quanto l'appartamento altrimenti si sarebbe trovato "intercluso" senza accesso se non dal negozio.

Il Panificio (foglio 25 mappale 487 sub 2 graffato mapp 1414 sub 2) si sviluppa al piano terra con accesso da Via Roma n. 36.

Sul retro vi è il laboratorio per la panificazione, così formato: da retro bottega di mq. 15,20, da zona bagno per i dipendenti con antibagno, spogliatoio nel sottoscala e bagno, da scala che porta al piano primo dove vi è l'appartamento.

Alla scala si accede dal retro bottega ed è l'unico accesso ai piani superiori dove vi è l'appartamento. Poi vi è il laboratorio vero e proprio di circa 46 mq. con il grande forno e le tre celle per la lievitazione del pane; poi vi è un magazzino di mq. 5,60 circa, con accesso dall'esterno, dalla corte di proprietà esclusiva, la porzione a laboratorio ha una superficie lorda di mq. 122,00.

La corte è parte del mapp. 970 e occupa una superficie di mq. 21,00, pavimentata in battuto di cemento e coperta da una tettoia abusiva in pannelli di pvc sostenuti da travetti in ferro, la sua superficie è la stessa della porzione di corte di proprietà esclusiva, in quanto la copre interamente, è quindi anch'essa di mq. 21,00. Tale tettoia va demolita in quanto non presente nell'ultimo progetto edilizio, si stima un costo per la demolizione e lo smaltimento di Euro 2.000,00 che verranno detratti alla stima finale.

La superficie lorda complessiva del piano terra è di 162 mq. più la corte di 21,00 mq.

L'appartamento (foglio 25 mappale 487 sub 1 graffato mapp 1414 sub 1) si sviluppa sopra al panificio, ai piani primo, secondo e terzo. L'accesso avviene esclusivamente dal negozio/laboratorio al piano terra, dalla scala il cui accesso è nel retro bottega.

2) L'accesso per entrambi i beni oggetto di pignoramento avviene direttamente da Via Roma n. 36, da qui vi è l'accesso diretto al negozio.

Dal retro bottega invece si accede alla scala che porta ai piani superiori dove vi è l'appartamento. Questo è l'unico accesso all'appartamento.

3) L'appartamento ha gli impianti obsoleti, ha bisogno di una ristrutturazione complessiva.

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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.it.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

telematica.

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

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

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

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

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

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

Spese

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a

seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

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

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

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A.** il cui portale è **www.astetelematiche.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 058620141 - mail: assistenza@astetelematiche.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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo**

Felli - N. 321/2023 R.G.E.);

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**www.astetelematiche.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. 321/2023

R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 61 L 03268 11702 052454557890" (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, 08 settembre 2025

Il Notaio delegato Giacomo Felli