

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 345/2023 R.G.E.**Custode Giudiziario Avvocato Andrea Marchesini Tel.: 0458011720 mail:  
marchesini@avvocatibmz.it**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Maria Peloso, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

il **giorno 25 giugno 2025 alle ore 14:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****Lotto 1**

In **Comune di Sanguinetto (VR)**, località Venera, Via Venera n. 48, **piena proprietà di unità immobiliare al grezzo**, sita al piano primo di uno stabile inserito in una corte promiscua.

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 11:

mapp. 205 sub 14, Via Venera n. SNC, P. 1, cat. F/4 (già mapp. 205 sub 9)

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

**al valore d'asta di Euro 8.700,00 (ottomilasettecento)**

**offerta minima Euro 6.525,00 (seimilacinquecentoventicinque)** 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 500,00 (cinquecento)**

**Situazione catastale**

Dalla perizia a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che la stessa ha provveduto alla modifica della classificazione catastale rendendola conforme allo stato dei luoghi. Sarà cura dell'acquirente, successivamente al completamento delle opere, provvedere all'aggiornamento catastale e planimetrico dell'immobile.

La variazione della classificazione residenziale si è resa necessaria poiché la precedente, risultava completamente difforme rispetto lo stato di fatto dell'immobile.

Le spese per l'aggiornamento d'intestazione catastale sono stimate in Euro 1.000,00 esclusi eventuali diritti ed oneri.

**Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che l'immobile oggetto di

procedura risulta edificato e successivamente modificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sanguinetto (VR)::

- Concessione Edilizia n. 78/86 del 31/10/1986 prot. 4549 per lavori di ristrutturazione di abitazione sita in loc. Venera nel Comune di Sanguinetto (VR).

Con comunicazione del 14.09.1992 il Comune di Sanguinetto, vista la mancata presentazione della dichiarazione di fine lavori e richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità nel termine previsto, dichiarava la decadenza della Concessione Edilizia n. 78/86 del 31.10.1986.

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16.12.1998 riferita alla Pratica di Condonò n. 401 del 30.06.1986 per opere abusive consistenti in autorimessa, ripostigli e mutamento d'uso da accessori a residenza (locale pranzo) e lavanderia in immobile sito in via Venera n. 48 comune di Sanguinetto (VR).

- D.I.A. n. 54/06 del 26.05.2006 prot. 4811 per ristrutturazione piano primo di fabbricato residenziale con ricavo di nuovo alloggio sito in via Venera n. 48 Comune di Sanguinetto (VR).

Con comunicazione del 01.06.2007 il tecnico incaricato e i precedenti proprietari dell'immobile dichiaravano la volontà di non effettuare i lavori riferiti alla D.I.A. n. 54/06 del 26.05.2006 e chiedevano l'Archiviazione della pratica stessa rinunciando all'esecuzione dei lavori.

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra indicate l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta NON CONFORME all'ultimo titolo edilizio valido, ovvero Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16.12.1998 riferita alla Pratica di Condonò n. 401 del 30.06.1986, per le seguenti ragioni:

- a) Non è presente la scala esterna per l'accesso all'immobile;

- b) Le forometrie non sono conformi a quanto rappresentato all'interno della pratica di Condonò n. 401 del 30.06.1986, nello specifico il vecchio ingresso risulta parzialmente tamponato e trasformato in foro finestra ed il foro finestra più a sud risulta parzialmente demolito per creare un nuovo ingresso.

Il perito ha inoltre precisato, in ambito di materia urbanistica e come meglio specificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto, che compatibilmente con l'attuale previsione di piano, ovvero, "P.I. (Piano degli interventi) - 2 Fase e Var. 1", l'unità immobiliare oggetto di descrizione non può avere destinazione d'uso residenziale poiché il proporzionale indice fondiario con destinazione d'uso residenziale per le zone B3 risulta essere saturo entro il mappale 205.

Per quanto concerne la conformità degli ambienti interni non è stato possibile per il perito, dare un giudizio in quanto l'immobile attualmente risulta non accessibile per la mancanza della scala esterna, unica modalità per poter salire al piano primo.

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere, alla presentazione di una pratica per il ripristino della scala di accesso al piano, così come da ultimo stato approvato, e per il completamento delle opere interne deposito/magazzino.

Le spese per il completamento delle opere sono stimate in circa Euro 7.000,00, mentre le spese per la presentazione della pratica sopra descritta sono stimate in Euro 3.000,00 esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita in data 14.07.2006 n. 155067 rep. Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR) risulta inoltre che "Il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 1967", seppur, come precisato dal perito, non esista documentazione tecnica comunale che smentisca o confermi quanto indicato.

Si precisa che il predetto atto di provenienza non indica correttamente le menzioni

urbanistiche relative agli immobili, in quanto non cita la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16.12.1998; per tale motivo potrebbe essere necessario stipulare un atto di conferma, atto che tuttavia necessita della presenza di una delle due parti che hanno partecipato all'atto da confermare. 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 agli atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata giusta atto di compravendita rogato in data 14.07.2006 n. 155067 rep. Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR), trascritto a Verona il 21.07.2006 ai nn. 36778-36779 R.G. e nn. 21625-21626 R.P..

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che: L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava inutilizzato ed i locali ubicati al piano primo, non accessibili in quanto è stata rimossa la scala di collegamento esterno".

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 a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che:

1) L'accesso alla proprietà (ex. sub. 9 attuale sub. 14) avviene direttamente dalla via pubblica (via Venera) tramite la corte comune (sub. 5 B.C.N.C. ai sub. 6-7-8-9-12-13) e successivamente mediante passaggio su area urbana di proprietà di terzi (sub. 10) sulla quale dovrà essere istituita una servitù di passo a favore del subalterno 14 (ex sub. 9) oggetto del pignoramento.

L'immobile al grezzo è attualmente sprovvisto di scala esterna per l'accesso che dovrà essere realizzata a seguito di idonea pratica edilizia e di atto di servitù di passo su area esterna attigua, di proprietà di terzi soggetti.

2) L'unità immobiliare posta in vendita con destinazione d'uso deposito, al grezzo, è collocata al piano primo di un compendio immobiliare a destinazione urbanistica mista.

#### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

#### **Lotto 2**

In **Comune di Sanguinetto (VR)**, località Venera, Via Venera n. 48, **piena proprietà di garage al piano terra con area esterna di pertinenza**, inseriti in una corte promiscua.

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 11:

mapp. 205 sub 7, Via Venera n. 48, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 27 - mq. 27 - R.C. Euro 46,02

mapp. 205 sub 11, Via Venera n. SNC, P. T, area urbana - mq. 43

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

**al valore d'asta di Euro 6.500,00 (seimilacinquecento)**

**offerta minima Euro 4.875,00 (quattromilaottocentosettantacinque)** 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 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo è emerso che la raffigurazione nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale dei subalterni posti in vendita è conforme con lo stato dei luoghi. Il perito ha provveduto alla correzione della superficie indicata per il subalterno 11 portandola da 86 mq. indicati a 43 mq. effettivamente misurati.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che l'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente modificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sanguinetto (VR)::

- Concessione Edilizia n. 78/86 del 31/10/1986 prot. 4549 per lavori di ristrutturazione di abitazione sita in loc. Venera nel Comune di Sanguinetto (VR).

Con comunicazione del 14.09.1992 il Comune di Sanguinetto, vista la mancata presentazione della dichiarazione di fine lavori e richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità nel termine previsto, dichiarava la decadenza della Concessione Edilizia n. 78/86 del 31.10.1986.

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16.12.1998 riferita alla Pratica di Condonò n. 401 del 30.06.1986 per opere abusive consistenti in autorimessa, ripostigli e mutamento d'uso da accessori a residenza (locale pranzo) e lavanderia in immobile sito in via Venera n. 48 comune di Sanguinetto (VR).

- D.I.A. n. 54/06 del 26.05.2006 prot. 4811 per ristrutturazione piano primo di fabbricato residenziale con ricavo di nuovo alloggio sito in via Venera n. 48 Comune di Sanguinetto (VR).

Con comunicazione del 01.06.2007 il tecnico incaricato e i precedenti proprietari degli immobili dichiaravano la volontà di non effettuare i lavori riferiti alla D.I.A. n. 54/06 del 26.05.2006 e chiedevano l'Archiviazione della pratica stessa rinunciando all'esecuzione dei lavori.

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra indicate e dalla documentazione storica catastale raccolta l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta NON CONFORME ai titoli edilizi autorizzativi, in quanto: "La rappresentazione nell'elaborato grafico allegato alla pratica di Condonò n. 401 del 30.06.1986, ultimo stato autorizzato valido, non rappresenta, entro il fabbricato, la partizione delle due autorimesse per mezzo di una tramezza interna."

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria mirata alla divisione del fabbricato in due unità già esistenti.

Le spese per la presentazione della pratica sopra descritta sono stimate in Euro 2.500,00 esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita in data 14.07.2006 n. 155067 rep. Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR) risulta inoltre che "Il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 1967", seppur, come precisato dal perito, non esista documentazione tecnica comunale che smentisca o confermi quanto indicato.

Si precisa che il predetto atto di provenienza non indica correttamente le menzioni urbanistiche relative agli immobili, in quanto non cita la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 16.12.1998; per tale motivo potrebbe essere necessario stipulare un atto di conferma, atto che tuttavia necessita della presenza di una delle due parti che hanno partecipato all'atto da confermare. 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 agli atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita giusta atto di compravendita rogato in data 14.07.2006 n. 155067 rep. Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR), trascritto a Verona il 21.07.2006 ai nn. 36778-36779 R.G. e nn. 21625-21626 R.P.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che l'immobile ed il terreno oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, erano inutilizzati e di libero accesso in quanto privi di chiusure (catene di delimitazione area, basculante di chiusura garage). 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 a firma dell'Arch. Elisa Zerbini agli atti, risulta che:

1) L'accesso alla proprietà (subb 7-11) avviene direttamente dalla via pubblica (via Venera) tramite la corte comune (sub. 5 B.C.N.C. ai sub. 6-7-8-9-12-13). Dall'area urbana di proprietà (sub. 11), mediante un'apertura si accede al garage (sub. 7).

L'immobile al grezzo è attualmente sprovvisto di scala esterna per l'accesso che dovrà essere realizzata a seguito di idonea pratica edilizia e di atto di servitù di passo su area esterna attigua, di proprietà di terzi soggetti.

2) L'autorimessa con relativa area esterna di pertinenza è collocata all'interno di un compendio immobiliare a destinazione urbanistica mista.

#### **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 Andrea Marchesini**, Via Oberdan n. 7, Verona, tel. 0458011720,, email [marchesini@avvocatibmz.it](mailto:marchesini@avvocatibmz.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 eseguita 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 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](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

##### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso 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 provvide 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 Maria Peloso - N. 345/2023 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.falcoaste.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. 345/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Maria Peloso, alle seguenti coordinate: "IT 30 V 03268 11702 052963126870" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il

termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

**N.B.** Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

#### **I N F O R M A**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 9 aprile 2025

Il Notaio delegato Maria Peloso