

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 379/2023 R.G.E.Custode Giudiziario Avvocato Nicola Ottaviani Tel.: 045594642 mail:
nicola.ottaviani@studioottaviani.eu**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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

AVVISA CHE

il giorno **19 novembre 2025 alle ore 14:50** (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 2**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Località Brentani, Via Case Sparse s.n.c., **piena proprietà di villa unifamiliare**, con finiture di lusso, disposta su tre livelli fuori terra e due interrati **con pertinenziale autorimessa e giardino esclusivo**.

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Fg. 9:

mapp. 280 sub 1, Case Sparse Brentani P. S1-T-S2-1-2, cat. A/7 - cl. 3 - vani 18,5 sup.cat. mq. 509 - R.C. Euro 1.433,17

mapp. 280 sub 2, Case Sparse Brentani P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 47 - mq. 42 - R.C. Euro 110,63

Catasto Terreni del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Fg. 9:

mapp. 280 - ente urbano, superficie mq. 2.067

al valore d'asta di Euro 833.000,00 (ottocentotrentatremila)

offerta minima Euro 624.750,00 (seicentoventiquattromilasettecentocinquanta) 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 5.000,00 (cinquemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 27.09.2024 dall'Arch. Amedeo Margotto (agli atti), risulta che:

- L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Fg. 9 Mapp. 280 sub 1 e 2 risulta coerente con il titolo di provenienza.

- Le planimetrie catastali, risalenti al 2009, non ritraggono in maniera corretta i beni. Diverse sono le modifiche apportate all'immobile dalla sua costruzione ad oggi.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 27.09.2024 dall'Arch. Amedeo Margotto (agli atti), risulta che presso il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 109 - prot. 11379 del 31.08.2005
- Permesso di Costruire (variante) n. 74 - prot. 8637 del 01.07.2008
- Richiesta di certificato di agibilità prot. 2845 del 04.03.2010.

Effettuate le verifiche metriche durante il sopralluogo, il perito ha evidenziato come numerose siano le difformità riscontrabili all'interno ed all'esterno dell'edificio, anche in ragione dell'improprio utilizzo che viene attualmente fatto di alcuni dei locali. Ciò che i rilievi effettuati evidenziano, è che apparentemente non vi siano aumenti di volume o di superficie della costruzione, ma soltanto modifiche probabilmente in buona parte regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica in sanatoria.

Per una migliore comprensione della tipologia e della consistenza di tali difformità, in perizia a pag 27, si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Tra le difformità interne un certo rilievo hanno gli aumenti delle superfici delle cantine al piano primo e secondo interrato, la realizzazione di alcune nuove partizioni interne ai vari piani, la costruzione di una piscina con locale macchine al piano sottotetto e la realizzazione di un bagno all'interno del locale guardaroba al primo piano.

Tra le difformità esterne vi è la realizzazione di una scala sul fronte est del fabbricato e l'apertura di alcune finestre a tetto.

è quanto rilevabile in situ, ma non si può escludere che possano emergere altre difformità oltre a quelle elencate, a seguito di rilievi metrici estremamente accurati, ma non effettuabili nell'ambito dell'incarico affidato per questa esecuzione immobiliare.

A seguito del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Ambrogio ed alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente, in via del tutto prudentiale è stato ritenuto che le modifiche edilizie apportate all'appartamento, siano da ritenersi ragionevolmente sanabili.

Non appare sanabile la realizzazione del bagno all'interno del locale guardaroba del primo piano, per la mancanza delle altezze minime; andrà ripristinato lo stato autorizzato.

Ricadendo peraltro l'edificio in zona protetta dal vincolo paesaggistico, per quanto riguarda la regolarizzazione delle modifiche esterne, sarà necessario inoltrare una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, i cui esiti (prevedibili, ma non certi) e le cui sanzioni non possono oggi essere date per scontate.

Dall'analisi della documentazione fornita dal Comune di Sant'Ambrogio, il perito ha evidenziato che non è dato sapere se l'immobile sia o meno dotato di un certificato di agibilità, ma certamente ne è stata fatta richiesta in data 04.03.2010, come testimonia la documentazione allegata alla perizia.

In perizia è stato poi evidenziato che "Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto approvato, eliminando il bagno realizzato nel guardaroba al P1 e inoltrare al Comune di Sant'Ambrogio una richiesta di autorizzazione in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica, per le opere esterne. Le operazioni elencate, assieme alla produzione della certificazione energetica dell'abitazione (APE), prudentialmente rappresentano un onere accessorio stimabile in Euro 20.000,00 (ventimila/00 euro), inclusivo delle sanzioni amministrative." L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia redatta in data 27.09.2024 dall'Arch. Amedeo Margotto (agli atti), risulta che l'area sulla quale sorge il fabbricato, da quanto indicato nel P.R.G. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, risulta essere in "ZONA B-area di completamento edilizio", ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata. L'area è sottoposta a vincolo di tutela del paesaggio, ai sensi del Dlgs n. 42/2004; vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923; vincolo di tutela ambientale (zona SIC) ai sensi del D.G.R. n. 3267 del 04.10.2002.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili posti in vendita è pervenuto a parte eseguita in forza di atto di compravendita del 08.03.2004 n. 85.849 Rep. Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona (VR) trascritto a Verona il 12.03.2004 ai nn. 10807/6594.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano trascritte a carico degli immobili posti in vendita, le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

1) **Costituzione di fondo patrimoniale**, giusta atto del 15.04.2010 n. 93048 Rep. Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona (VR), trascritto a Verona in data 23.04.2010 ai nn. 15616/9413, **annotato in data 26.06.2017 al n. 4423 R.P. di inefficacia relativa a favore, tra gli altri, del creditore procedente** nella presente esecuzione;

2) **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Verona in data 30.05.2014** ai nn. 16750/11718 **a favore del creditore procedente** nella presente esecuzione. Nel quadro "D" della nota di trascrizione si legge che "Domande svolte nei confronti dei convenuti (omissis): revocare e dichiarare inefficace nei confronti dell'attrice (n.d.s. Banca dante causa dell'odierna procedente), ai sensi degli artt.2901 ss. c.c., il contratto costitutivo di fondo patrimoniale dd.15.04.2010, rep.n.93048, racc. n.32208 a rogito del notaio Gianfranco Tomezzoli, mediante il quale sono stati destinati ai bisogni della famiglia composta dai coniugi (omissis) i seguenti beni immobili e diritti come descritti al quadro B) degli immobili.";

3) **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Verona in data 20.08.2014** ai nn. 27760/19592 **a favore della Banca dante causa di un creditore intervenuto** nella presente esecuzione. Nel quadro "D" della nota di trascrizione si legge che: "QUADRO A": si trascrive la domanda di revoca ex art. 2901 c.c. dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale posto in essere dai coniugi (omissis) in data 15/04/2010, n. 93048 rep. e n. 32208 racc. del notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona.";

4) **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Verona in data 04.02.2016** ai nn. 3422/2128a **a favore di creditore non intervenuto** nella presente esecuzione. Nel quadro "D" della nota di trascrizione si legge che: "Dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 cc, inefficace nei confronti di Banca (omissis) spa i tre atti di costituzione del fondo patrimoniale di seguito specificati: 1) atto costitutivo di fondo patrimoniale a ministero notaio Gianfranco Tomezzoli del 15.04.2010 rep. 93048 racc. 32208, stipulato dai coniugi (omissis) ".

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di "compravendita e costituzione di servitù" del 06.02.2009 n. 92033 Rep. Notaio Gianfranco Tomezzoli, trascritto a Verona in data 13.02.2009 ai nn. 5657-5658 R.G. e nn. 3688-3689 R.P. risulta che a carico del terreno censito l C.T. con fg. 9 mapp. 280 E.U. di are 20.67 è stata costituita **servitù di non edificazione** consistente nel diritto e facoltà per la società (omissis) acquirente di utilizzare, nella costruzione del fabbricato che essa andrà a fare sul fondo dominante, un volume edificabile pari a metri cubi 500 fino ad oggi spettanti al fondo asservito che pertanto rimarrà privo di equivalente capacità edificatoria.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione del custode giudiziario del 03.04.2024 risulta che gli immobili sono occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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 27.09.2024 dall'Arch. Amedeo Margotto (agli atti), risulta che:

1) Il terreno, interamente perimetrato sui fronti sud, ovest e nord da recinzione e/o muratura, è accessibile a piedi o con gli automezzi dal fronte ovest, dove sono presenti un cancello carraio automatizzato ed un cancelletto pedonale che aprono verso la strada pubblica.

Il terreno di pertinenza dell'intero fabbricato è distinto al Foglio 9 Mappale 280 Sub. 1 e circonda su tutto il perimetro la costruzione. È perimetrato su tre lati da muri o recinzioni, mentre sul lato sud è liberamente aperto su terreno con mappale contiguo (C.F. Fg. 9 Mapp. 283, 286), di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di vendita. Anche il terreno distinto al C.F. Fg. 9 Mapp. 59, a confine est del Mapp. 280 risulta essere di proprietà dell'esecutato, ma, come i Mapp. 283 e 286 non è oggetto della presente esecuzione.

2) L'accesso pedonale all'unità di abitazione ed a tutte le pertinenze interne al fabbricato (cantine, sottotetto, locali accessori) avviene prima da un cancelletto automatizzato posto direttamente sulla via pubblica, quindi, attraverso il passaggio da spazio esterno di proprietà esclusiva (Sub. 1), si accede all'ingresso principale sul fronte ovest, delimitato da un portoncino blindato. Altri accessi secondari dai fronti sud ed ovest, direttamente accessibili dal giardino o dai portici, sono delimitati da serramenti vetrati. È inoltre stata ricavata, in assenza di autorizzazione, una scaletta esterna sul fronte est, che conduce direttamente ad uno dei balconi del primo piano e quindi, attraverso un serramento vetrato, al locale guardaroba.

L'autorimessa è dotata di una porta basculante automatizzata che, sul fronte nord dell'edificio, apre su area di manovra esterna, parte del terreno di pertinenza della costruzione, collegata con la strada attraverso un cancello carraio automatizzato.

La stessa autorimessa è collegata internamente con l'abitazione da due porte.

3) L'abitazione al proprio interno è dotata di ascensore.

4) Impianti: "L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore a biomassa indipendente, posta nella centrale termica, e ha come terminali riscaldanti dei pannelli radianti a pavimento al piano terra, primo e secondo, mentre ha dei radiatori ai due piani interrati e nei bagni (scaldasalviette). Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura è alimentato da linea gas autonoma. È presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica, mentre gli scarichi fognari confluiscono in una fossa biologica. L'unità e le sue pertinenze nel complesso sono dotate di una rete di impianti molto complessa e di livello molto elevato, di difficile rilevazione."

È presente un impianto fotovoltaico con pannelli collocati sul contiguo Mapp. 59 (non oggetto di esecuzione e conseguentemente non oggetto di trasferimento), ma attualmente è guasto.

Sarà onere di parte aggiudicataria provvedere a sua cura e spese a scollegare dalla rete l'impianto fotovoltaico.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per maggiori informazioni sugli impianti.

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 Nicola Ottaviani**, Via Scrimieri n. 11/13, Verona, tel. 045594642,, email nicola.ottaviani@studioottaviani.eu.

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.asteanunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e

Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giovanni Calvelli - N. 379/2023 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 "<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. 379/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giovanni Calvelli, alle seguenti coordinate: "IT 09 X 03268 11702 052848612490" (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, 30 luglio 2025

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli

