

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 75/2022 R.G.E. cui è riunita la n. 54/2023 R.E. e la n. 33/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Alessandro D'Alessandris Tel.: 0458011290 mail: avvdalessandris@veronalaw.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 10 settembre 2025 alle ore 15:55** (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 di cui alla perizia del 25.10.2024 Arch. Luigi Bruno**

In **Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR)**, Località Cà del Corno, Via Corno n. 1, **piena proprietà di abitazione unifamiliare** disposta su tre piani fuori terra **con annessa corte esclusiva e terreni adiacenti** della superficie catastale complessiva pari a 44.314,00 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) Fg. 7:

mapp. 400, Via Corno P. T-1-2, cat. A/2 - cl. 1 - vani 8 - R.C. Euro 371,85

Catasto Terreni del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) Fg. 7:

mapp. 399 - prato cl. 4, superficie mq. 2.857, RD Euro 5,90, RA Euro 2,95 (già mapp. 34)

mapp. 401 - prato cl. 4, superficie mq. 2.638, RD Euro 5,45, RA Euro 2,72 (già mapp. 302)

mapp. 31 - bosco alto cl. 2, superficie mq. 5.713, RD Euro 13,28, RA Euro 1,77

mapp. 32 - bosco ceduo cl. 3, superficie mq. 3.268, RD Euro 3,21, RA Euro 1,01

mapp. 33 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 15.102, RD Euro 2,34, RA Euro 0,78

mapp. 37 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 221, RD Euro 0,03, RA Euro 0,01

mapp. 199 - pascolo cl. 4, superficie mq. 1.017, RD Euro 1,05, RA Euro 0,63

mapp. 217 - prato cl. 4, superficie mq. 4.613, RD Euro 9,53, RA Euro 4,76

mapp. 218 - prato cl. 4, superficie mq. 2.876, RD Euro 5,94, RA Euro 2,97

mapp. 224 - pascolo cl. 4, superficie mq. 1.409, RD Euro 1,46, RA Euro 0,87

mapp. 225 - pascolo cl. 4, superficie mq. 993, RD Euro 1,03, RA Euro 0,62

mapp. 303 - prato cl. 4, superficie mq. 726, RD Euro 1,50, RA Euro 0,75 (già mapp. 216)

mapp. 304 - prato cl. 4, superficie mq. 6, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01 (già mapp. 216)

mapp. 305 - prato cl. 4, superficie mq. 135, RD Euro 0,28, RA Euro 0,14

mapp. 306 - pascolo cl. 4, superficie mq. 2.740, RD Euro 2,83, RA Euro 1,70

Il Fabbricato insiste sul terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo con

Fig. 7 mapp. 400 E.U. di 487 mq. (comprendente il m.n. 400 di 340 mq., il m.n. 403 di 12 mq. (ex m.n. 302), il m.n. 36 di 48 mq. il m.n. 216 di 39 mq. e il m.n. 219 di 48 mq.).

al valore d'asta di Euro 183.000,00 (centottantatremila)

offerta minima Euro 137.250,00 (centotrentasettemiladuecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia redatta il 25.10.2024 dall'Arch. Luigi Bruno (in atti) risulta che:

La planimetria catastale del piano primo risulta difforme in quanto non è segnata la tettoia abusiva, e al secondo piano non sono state realizzate le tramezzature interne.

Costi di produzione nuova planimetria: Euro 600,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta il 25.10.2024 dall'Arch. Luigi Bruno (in atti) risulta che:

In origine sul mappale 400 preesistevano dei rustici ad uso agricolo poi nel 2003 la nuova proprietà iniziava un'opera di sistemazione del fondo creando l'attuale strada d'accesso.

Nel 2005 viene presentato un Permesso di Costruire tendente a Sanare alcune difformità e ad ampliare i fabbricati rustici preesistenti, tale richiesta viene evasa nel 2008 con il Permesso di Costruire N. 05/2005 Prot. n. 1063.

In data 28.05.2009 viene presentata la richiesta di un nuovo Permesso di Costruire per eseguire un Cambio di Destinazione d'uso da fabbricato rustico a civile abitazione con Sanatoria di modifiche prospettiche e movimenti terra. Tale richiesta viene evasa favorevolmente in data 31.05.2011 N. 33/2009 Prot. n. 3874/2009.

I lavori sono stati parzialmente ultimati ma il fabbricato non risulta agibile, nello tempo l'autorizzazione urbanistica è scaduta. Datare con precisione il fabbricato risulta difficile ma si può ipotizzare che lo stesso sia nello stato attuale dal 2012/2013.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista strutturale che delle finiture interne ed esterne.

Sul prospetto nord dell'abitazione è stata costruita una piccola tettoia in legno abusiva dalle dimensioni di mt. 4,25 x mt. 4,50 per un totale di 19,00 mq.

Infine il perito ha sottolineato la mancanza della Dichiarazione di Fine Lavori e della relativa Agibilità/Abitabilità.

Il fabbricato in oggetto è dunque stato costruito mediante Permessi di Costruire N. 05/2005 Prot. n. 1063 rilasciato in data 20.08.2008 per "sanatoria per l'ampliamento di un annesso rustico" e N. 33/2009 Prot. N. 3874/2009 rilasciato il 31.05.2011 "Cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da annesso rustico a civile abitazione con sanatoria di modifiche prospettiche e movimenti terra".

Dal sopralluogo è emersa una leggera difformità consistente nella creazione di una tettoia in legno sul fronte nord dell'abitazione di circa 19 mq e la mancata realizzazione di tramezze divisorie al piano secondo.

Gli abusi sono sanabili e la sanzione amministrativa sarà quella minima di euro 517,00 x 2 (1.034,00 euro) più le spese tecniche per la Sanatoria (1.500,00 euro) più il rifacimento della planimetria catastale (600,00 euro) per un totale di 3.134,00 euro.

Il perito ha poi evidenziato a pagina 17 del suo elaborato che:

"È utile sottolineare che con il Decreto Legge N. 69/2024 trasformato in Legge N.105 del 24.07.2024 in fase di attuazione e di chiarimento sulle procedure esecutive, la Sanatoria con i relativi costi e procedure probabilmente obbligherà a riconsiderare gli importi sopra esposti.

Và precisato che non essendo stata presentata la fine lavori e la richiesta di abitabilità la situazione catastale che denuncia è riferita allo stato dei luoghi alla data del presente elaborato peritale. Per le difformità accertate i costi totali per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a 6.098,00 euro così suddivisi:

Mancata presentazione della fine lavori solo sanzione: - 464,00 euro

Produzione documentazione per Abitabilità - 2.500,00 euro

Sanatoria tettoia e tramezze compreso sanzione e planimetria catastale - 3.134,00 euro

Totale - 6.098,00 euro."

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 03.10.2003 n. 97696 Rep. Notaio Fulvio Bidello di Verona) risulta inoltre che: "le opere relative ai fabbricati rurali in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967". 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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Sant'Anna d'Alfaedo (VR) in data 26.02.2024, risulta che secondo il P.A.T. e il successivo P.I. i terreni censiti al C.T. del predetto Comune con Fg. 7 mm.nn. 31-32-33-37-199-217-218-224-225-303-304-305-306 sono classificati "Territorio Agricolo".

Dalla perizia redatta il 25.10.2024 dall'Arch. Luigi Bruno (in atti) risulta inoltre che: Gli immobili sono collocati in via Corno,1 Località Corno del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo in zona periferica del paese e con precisione in zona Agricola E2.

I mappali 31-32-33 sono inseriti nel parco Naturale della Lessinia.

I terreni agricoli con andamento irregolare, accessi impervi ed in parte coltivabili (prato e pascolo) mentre gli altri sono destinati a bosco/bosco ceduo ed incolto produttivo.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla parte esecutata in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita del 03.10.2003 n. 97696 Rep. Notaio Fulvio Bidello di Verona, trascritta a Verona il 13.10.2003 ai nn. 42656/27592;

- Compravendita del 27.05.2004 n. 107274 Rep. Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritta a Verona il 01.06.2004 n. 24299/14395 (per il mappale 37).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che a carico del mappale 34 (oggi mapp.li nn. 399-400) vi è **vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della legge Regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24 ora art. 45 L.R. n. 11/2004**, giusta atto in data 08.08.2008 n. 61573 Rep. Notaio Mario Sartori di Grezzana (VR), **trascritto a Verona in data 13.08.2008** ai nn. 35767/22391 a favore del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta il 07.01.2023 dall'Arch. Roberto Romanò (agli atti della procedura 75/2022 R.E. prima che ad essa venissero riunite le procedure n. 54/2023 R.E. e la n. 33/2024 R.E.) risulta che:

I terreni di cui al fg 7 mm.nn. 218-303-33 (con le annesse pertinenze rappresentate da tre vani adibiti a deposito attrezzi) sono occupati dall'azienda (omissis), in forza di "contratto di locazione ad uso abitativo e affitto di terreni agricoli" registrato all'Ufficio di Verona 1 in data 01.12.2014 n.10448 serie 3T; la durata dell'affitto dei terreni agricoli risulta stabilita in 15 (quindici) anni a decorrere dalla data del 26.11.2014 con rinnovo automatico di ulteriori 15 (quindici) anni.

Considerato l'ubicazione, la giacitura, la qualità e l'estensione dei terreni, l'importo del canone annuo di affitto, indicato nel contratto suddetto in euro 600,00, rivalutato

opportunamente come indicato al punto 4 dello stesso pari a circa euro 681,00, appare congruo.

Il perito ha infine precisato che il contratto d'affitto sopraccitato è opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data anteriore al pignoramento.

Si evidenzia che il predetto contratto non è stato trascritto.

A pagina 18 della perizia redatta il 25.10.2024 dall'Arch. Luigi Bruno (in atti) risulta che:

Gli immobili sono occupati da terzi "in forza di contratto di locazione del 26.11.2014 (omissis). Il contratto prevede la locazione di anni 8 per l'abitazione e di anni 15 per i terreni agricoli. (omissis)

Dalla data d'inizio della locazione sia i terreni che l'abitazione possono essere rinnovati automaticamente previo il pagamento delle dovute tasse che attualmente non risultano versate, per cui l'abitazione è scaduta il 24.11.2022 e i terreni scadranno il 24.11.2029.

È utile precisare che i mappali citati nel soprascritto contratto di locazione non sono aggiornati, in particolare l'abitazione è attualmente individuata

come Foglio 7 mapp.400. Per gli altri mappali si fa riferimento al punto D.1.2. del presente elaborato."

Dall'ordinanza di delega emessa il 18.12.2024 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Salmaso, risulta che: la parte abitativa del compendio è oggetto di un contratto di locazione che, in base a quanto comunicato dal custode, si è tacitamente rinnovato sino al 25.11.2030, mentre l'esperto a pagina 18 della sua perizia, ha erroneamente dato atto della scadenza in data 24.11.2022.

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 il 25.10.2024 dall'Arch. Luigi Bruno (in atti) risulta che:

1) L'accesso agli immobili pignorati avviene attraverso la via Corno che si presenta alquanto impraticabile se non con mezzi idonei tipo veicoli fuoristrada od in alternativa a piedi. Il percorso è di circa 1,5 Km, molto disagiata ed in caso di cattive condizioni atmosferiche risulta impraticabile. 2) I terreni agricoli hanno un andamento collinare e l'accessibilità risulta alquanto complicata specialmente in condizioni climatiche avverse. La strada semicarrabile, se non con automezzi specifici, si intraprende dalla strada provinciale 12 presso il parcheggio Tommasi 2 e dopo una serie di tornanti si raggiunge l'abitazione che si trova sul mappale 400 ed al centro di altri mappali con destinazione prato e pascolo.

La superficie complessiva dei terreni è di circa mq 44.314,00 di cui la superficie destinata a bosco, bosco ceduo ed incolto produttivo è di circa 24.304,00, la parte restante è destinata a pascolo e prato.

Poiché risultava molto difficile effettuare un sopralluogo a causa della impervietà dei luoghi è stato effettuato un sorvolo con un Drone per verificare se ci fossero situazioni di elementi costruttivi estranei/abusivi ed è stato verificato la loro assenza.

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 Alessandro D'Alessandris**, Corso Milano n. 36, Verona, tel. 0458011290, fax 0458032128, email avvdallessandris@veronalaw.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 eseguita, 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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**

il cui portale è **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..

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. 75/2022 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.fallcoaste.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. 75/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 41 R 03268 11702 052361652470" (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, 25 giugno 2025

Il Notaio delegato Giacomo Felli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®