



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 349/2023 R.G.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Massimo Adami Tel.: 045591566 mail:  
massimo.adami@frattassociati.com

### **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 29 gennaio 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 Unico**

In **Comune di San Bonifacio (VR)**, Via Lago di Garda n. 25, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Residenza Brolo Ceola", **piena proprietà di appartamento ai piani secondo e terzo con pertinenziale** autorimessa di ampie dimensioni sita al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (VR) Fg. 28:

mapp. 4004 sub 22, Via Lago DI Garda n. 25, P. 2-3, cat. A/2 - cl. 5 - vani 6,5 sup.cat. mq. 174 - R.C. Euro 671,39

mapp. 4004 sub 89, Via Lago DI Garda n. 25, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 72 - mq. 73 - R.C. Euro 192,28

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 300.000,00 (trecentomila)**

**offerta minima Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

##### **Situazione catastale**

Dalla perizia redatta il 24.05.2024 dall'arch. Morena Zampieri (agli atti) risulta che date le difformità riscontrate durante il sopralluogo, il perito ha provveduto ad aggiornare le planimetrie castali per l'abitazione con variazione catastale n. VR0109006/2024 del 05.06.2024, per l'autorimessa con variazione catastale n. VR0109847/2024 del 06.06.2024.

L'autorimessa pignorata attualmente risulta comunicante con altra autorimessa (sub 90)

non oggetto di pignoramento, quindi si dovrà eseguire un tamponamento della muratura di collegamento per ripristinare la regolarità edilizia e catastale.

Per il tamponamento della parete è stato preventivato un costo di euro 1.000,00 che il perito ha decurtato dalla stima del lotto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia redatta il 24.05.2024 dall'arch. Morena Zampieri (agli atti), risulta che:

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita risulta realizzato a seguito di un piano di Lottizzazione "Brolo-Ceola" approvato C.C. n. 77 del 26.09.2003 e l'appartamento fa parte dell'edificio A4, costruito con le successive autorizzazioni:

- PdC n. 588/03 rilasciato il 20.05.2004 per realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa,

- PdC n. 652/04/00 rilasciato il 30.07.2004 per realizzazione degli edifici per appartamenti A1/A2-A3-A4 per complessivi 36 alloggi e successivo PdC in Variante n. 652/04/02 rilasciato il 15.02.2006,

- Variante DIA prot. 35309 del 09.12.2004,

- Variante DIA prot n. 36346 del 21.11.2005,

- Certificato di Agibilità prot. n. 22190-06/C del 27.07.2006.

E' stata riscontrata la differenza tra stato dei luoghi e titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo è stato effettuato in raffronto all'ultima variante depositata e precisamente con riferimento alla VAR. 652/04.

Le differenze riscontrate sono:

al piano terzo:

1. la scala di collegamento tra p. 3°-2°, risulta traslata e squadrata con un numero di pedate diverse da quella indicata, con una porzione laterale a sbalzo,
2. Sempre nella scala di collegamento non c'è la finestra indicata nel progetto,
3. la mancanza del camino,
4. la zona indicata come sottotetto praticabile, di fatto è un terrazzino, nella pianta copertura tuttavia risulta la foratura del tetto,
5. risulta una differenza la posizione della parete tra scala e cucina, quest'ultima più ristretta, oltre ad un'opera da realizzare le pareti che delimitano la zona sottotetto praticabile dalla zona cucina-soggiorno di fatto mancanti;

al piano secondo:

sempre la scala di collegamento e il guardaroba nella camera matrimoniale, anche la parete del guardaroba risulta diversa rispetto il progetto.

L'autorimessa, attualmente risulta avere una porta la collega ad altra autorimessa non oggetto di pignoramento, quindi sarà necessario chiudere con una muratura il collegamento, per quanto concerne le differenze rilevate è stato precisato che nella sezione allegata al PDC 588 risultano le due altezze nelle piante h. 290 e h 240, tuttavia le misure rilevate sono 2.87 e 2.51, quest'ultima da sanare, anche le misure interne della pianta var PDC 652 sono lievemente diverse ma nella tolleranza.

Effettuato il rilievo dell'unità, alcune misure non coincidono perfettamente con la misure indicate nel progetto allegato all'autorizzazione, tuttavia ai sensi del Decreto Semplificazioni 2020 del Testo Unico sull'Edilizia art 34 bis, relativo alle tolleranze, viene enunciato che tali differenze non costituiscono violazione edilizia se contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo edilizio. Pertanto tali lievi misurazioni rientrano nella tolleranza e non sono state oggetto di elencazione.

Le differenze sono state realizzate in corso di costruzione.

Le differenze riscontrate,

- per quanto riguarda le due pareti che delimitano l'altezza 2.40, nel soggiorno, che non

sono state realizzate sono sanabili, in quanto non è obbligatorio realizzarle, rimane chiaro che la porzione di superficie che risulta inferiore a m.2.40 non può essere abitabile come per esempio la cucina, invece esistente, andrebbe spostata sino a tale altezza per consentirne l'utilizzo,

- nella fattispecie il terrazzino, risulta l'aspetto più delicato, in merito alla tipologia del terrazzo a tasca, il Regolamento Edilizio del comune di San Bonifacio nulla dice di specifico in merito. In analogia comunque agli spazi chiusi su tre lati gli stessi costituiscono volume. Nel caso in esame è necessario chiarire se lo spazio oggi adibito a terrazzo sia stato computato nel volume dell'appartamento con il titolo che ne ha legittimato la costruzione o l'ultimo titolo rilasciato. Necessita di una sanatoria prospettica (previo parere favorevole dell'assemblea condominiale). Nella tavola originaria del progetto, la porzione di sottotetto non praticabile è stata computata come volume, tav. n.48 VAR 1A - PALAZZINA A4, pertanto a parità di volume si individua una difformità di tipo prospettico e di distribuzione interna da sanare a mezzo di un titolo abilitativo SCIA e/o PDC.

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare ammonta ad Euro 1.000,00, la pratica edilizia ammonta ad Euro 4.000,00, per un complessivo importo di Euro 5.000,00.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, l'ultimo approvato (n.10) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 15.11.2022. Il fabbricato in oggetto ricade in "Area di urbanizzazione consolidata". 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 in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono prevenuti a parte eseguita, giusta compravendita in data 10.10.2006 n. 126217 Rep. Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR), trascritta a Verona in data 27.10.2006 ai nn. 53703 R.G. e 31014 R.P..

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita in data 10.10.2006 n. 126217 Rep. Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR), trascritta a Verona in data 27.10.2006 ai nn. 53703/31014) risulta che:

- Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili posti in vendita rientra in un piano di lottizzazione deominato "Brolo Ceola" per il quale è stata stipulata con il Comune di San Bonifacio la relativa convenzione giusta atto del 17.11.2003 n. 112.328 Rep. Notaio Antonio Maranghello, registrato a Soave l'01.12.2003 al n. 1676 serie IT e trascritto a Verona il 02.12.2003 ai nn. 51177/32398.

- Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutte le norme contenute nel regolamento di condominio che, con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto rogato dal Notaio Antonio Maranghello il 01.008.2006 n. 126.048 Rep. trascritto a Verona il 05.08.2006 ai nn. 40738/24003.

- Con atto in data 27.07.2006 n. 126.009 rep. notaio Marranghello, registrato a Soave il 03.08.2006 al n. 1997 serie IT, è stato costituito vincolo ad uso pubblico sulle aree condominiali individuate con il map. 4004 sub 155-156-158.

- Con atto in data 31.07.2006 n. 126.039 rep. notaio Marranghello, trascrittoa Verona il 05.08.2006 ai nn. 40731/24000, è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico del bene condominiale individuato con map. 4004 sub 7 a favore dell'area individuata dai mappali 3984-3985, nonché delle unità immobiliari che faranno parte del fabbricato che verrà edificato su parte dei suindicati map. 3984-3985.

- La manutenzione delle aree verdi dell'intero Piano di Lottizzazione "Brolo Ceola", cedute al Comune di San Bonifacio o vincolate ad uso pubblico è a carico, per una quota

del 25% dei proprietari delle unità immobiliari, che verranno realizzate sull'area, individuata al catasto terreni Comune di San Bonifacio map 3984-3985 fg. 28 e per l'ulteriore quota del 75% dei proprietari delle unità immobiliari che insistono sull'area individuata al catasto terreni del Comune di San Bonifacio fg. 28 map 4004;

- Il lotto di terreno individuato dai map 3985-3984 fog. 28, nonchè le aree scoperte, comuni e/o private, facenti parte della lottizzazione "Brolo Ceola" sono attraversate dalle linee elettriche e telefoniche, dalle reti dell'acqua, del gas e della fognatura e da altri servizi comuni a tutta la lottizzazione "Brolo Ceola";

- deve essere consentito l'accesso alle aree di cui sopra al fine di permettere tutte le riparazioni e le manutenzioni necessarie;

- attraverso lo scivolo individuato con map 4004 sub 7 ed attraverso la corsia di manovra e le scale di sicurezza individuate con map 4004 sub 151, deve essere consentito, ai proprietari di tutti gli appartamenti del complesso, l'accesso ai locali tecnici individuati con

map 4004 sub 152-153, al fine di permettere tutte le manutenzioni, riparazioni e sostituzioni agli impianti ivi installati;

- deve essere consentito, in caso di emergenza, ai proprietari di tutti i garages del complesso edilizio in oggetto l'accesso ai vani scala individuati con map 4004 sub 147-148-149;

- è fatto assoluto divieto ai titolari di aree esclusive sopra i garages interrati, di effettuare opere o installazioni di qualsiasi tipo che possano danneggiare i materiali isolanti.

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

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono occupati da (omissis), in forza di assegnazione della casa coniugale giusta: provvedimento presidenziale del Tribunale di Verona in data 23.08.2018; sentenza pronunciata dal Tribunale di Verona in data 07.02.2023 a definizione del giudizio di separazione rubricato al n. 686/2018; provvedimento presidenziale del Tribunale di Verona del 27.12.2023 emesso nell'ambito del successivo giudizio di divorzio tuttora pendente.

Poiché nessuno dei provvedimenti suindicati è stato trascritto, l'occupazione è inopponibile alla procedura.

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 24.05.2024 dall'arch. Morena Zampieri (agli atti), risulta che:

1) Il condominio di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito all'interno di un parco piantumato, molto curato con vincolo di destinazione pubblica e quindi aperto al libero passaggio pedonale. Il complesso condominiale è costituito da 3 fabbricati di recente costruzione e pregevole finitura.

2) L'accesso pedonale e carraio è da via Lago di Garda 25, tuttavia ne esiste un altro pedonale da via Portone, il perito ha tuttavia precisato che nell'agibilità del condomino risulta invece indicato vicolo Marco Minghetti.

L'accesso condominiale è realizzato con una porta a vetri in metallo.

L'ingresso all'abitazione è al piano terzo, poi si scende per raggiungere la zona notte.

3) Il riscaldamento risulta a pavimento ma con caldaia centralizzata e contabilizzatori di calorie e impianto di condizionamento con 2 split.

4) Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione degli oneri condominiali relativi sia al condominio che al supercondominio ""Brolo Ceola", riportati alle pagg. 21-22 della perizia.

Si ricorda ad ogni buon fine che ai sensi dell'art. 63, IV comma, disp.att.c.c., "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

### **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 Massimo Adami**, Piazzetta Chiavica n. 2, Verona, tel. 045591566,, email massimo.adami@frattassociati.com.

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
- 2.** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- 3.** in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

l'offerta più alta non superi il prezzo base;

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

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

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

#### **Regime fiscale**

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

#### **Mutuo ipotecario**

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

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

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 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 Maria Peloso - N. 349/2023 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.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. 349/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Maria Peloso, alle seguenti coordinate: "IT 42 F 03268 11702 052259920510" (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, 26 settembre 2024

Il Notaio delegato Maria Peloso