



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 83/2022 R.G.E. cui è riunita la n. 190/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Silvia Cavalieri Tel.: 0458301841 mail:
silvia.cavalieri@studiocavalieri.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Lorenzo Salvatore, 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 14 maggio 2025 alle ore 15:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Minerbe (VR)**, all'angolo tra Via Roma n. 58 e Via degli Alpini nn. 1-3-5, **piena proprietà di fabbricato d'angolo da ristrutturare**, composto da bar al piano terra e da abitazione ai piani terra e primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Minerbe (VR) Fg. 17

mapp. 257 sub 1 graffato con mapp. 375 e mapp. 259 sub. 2, Via Degli Alpini n. 2-3, P. T-1, cat. A/2 - cl. 1 - vani 8,5 - R.C. Euro 298,51

mapp. 259 sub 1, Via Roma n. 3-38, P. T, cat. C/1 - cl. 5 sup.cat. mq. 755 - mq. 96 - R.C. Euro 728,82

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune e sulla corte comune identificata al C.T. con Fg. 17 m.n. 102 are di 317 mq.

al valore d'asta di Euro 108.000,00 (centoottomila)

offerta minima Euro 81.000,00 (ottantunomila) 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 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita non sono conformi allo stato dei luoghi, in particolare il perito evidenzia che:

I due immobili hanno le planimetrie catastali ancora del 1940, le planimetrie hanno delle correzioni a penna ed entrambe riportano una porzione l'una dell'altra.

Vi sono delle difformità interne, rispetto al rilievo messo nelle pagine precedenti.

La sagoma, superficie coperta dell'edificio, rappresentata nelle planimetrie, corrisponde ai luoghi e al rilievo. Mentre la corte riportata non è di proprietà esclusiva.

Nella planimetria del bar categoria C/1 c'è una parte cerchiata che potrebbe stare ad indicare la parte C/1, ma dal sopralluogo si è constatato che il bar ha utilizzato anche una porzione in più del piano terra, usata come cucina, retrocucina e ripostiglio.

La planimetria della parte a destinazione residenziale accatastata con categoria A/2 riporta per intero sia il piano terra che primo, anche questa ha delle correzioni aggiunte a penna.

Entrambe le planimetrie riportano la corte, indicata come corte promiscua.

I beni pignorati interessano, un fabbricato di due piani fuori terra, le planimetrie riportano tutto il fabbricato, quindi il fabbricato è identificabile in modo inequivocabile. Non in modo inequivocabile sono però identificabili le parti dell'uno e dell'altro bene (C/1 e A/2) e le parti che si potrebbero considerare comuni.

Dalle visure catastali, che riportano le consistenze, si può ricavare in linea di massima cosa è accatastato con C/1 e cosa con A/2. Ma al di là di come sono accatastati i beni, il perito ha ritenuto che nell'ottica di una futura ristrutturazione complessiva del fabbricato, le planimetrie nuove andranno ad aggiornare le destinazioni diverse. Alla luce della stima si ritiene di considerare il bene, diviso nei due subalterni, come bene unico, che si stimerà a corpo.

Non è chiaro da queste planimetrie, quale parte sia esattamente quella del bar C/1, in quanto quella cerchiata a penna nella planimetria è minore di quella che dal sopralluogo si è constatato essere stata utilizzata dal bar quando era in attività.

Il perito ha ritenuto di non accatastare con nuove planimetrie in quanto non è chiara la divisione tra i due subalterni, l'immobile va per intero ristrutturato.

E' stato ritenuto quindi che l'accatastamento, nel modo corretto, dovrà essere rifatto dopo un preciso progetto, che consideri anche le superfetazioni segnate a penna in entrambe le planimetrie che sono, i bagni con antibagno costruite nella corte in aderenza al fabbricato, e il piccolo fabbricato nella corte segnato come pollaio. Entrambi i piccoli manufatti

sembrano del 1940, viste le correzioni sulle planimetrie che così datate.

Inoltre non vi è un elaborato planimetrico che identifichi con esattezza i due immobili, le parti comuni dei due immobili e la corte che abbiamo visto, come descritto sopra essere in comproprietà con altri, comproprietà indivisa.

Viste le superfetazioni e il pollaio, che insistono nella corte, sul mapp. 102, per sistemare tutto il catasto andrà aggiornata anche la mappa ai terreni.

Per quanto sopra descritto si ritiene che il tutto vada aggiornato successivamente alla ristrutturazione complessiva del bene.

Le planimetrie inoltre presentano delle difformità interne, da sistemare.

Per la presentazione delle nuove planimetrie, successivamente al progetto di ristrutturazione e del relativo docfa e la sistemazione della mappa catastale all'NCT, sulla quale vanno inserite le superfetazioni presenti nella corte, è stato stimato un costo complessivo di Euro 3.000,00 comprensivo dei diritti catastali e oneri tecnici.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta il 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che:

- L'edificio ante 1 settembre 1967. Ciò si deduce da quanto riportato nell'atto di cessione del 19.07.1985, e dalla sua conformazione di antica origine, l'edificio è in centro storico.

- Concessione Edilizia n. 301 prot. n. 1242 rilasciata il 29.05.1984, per la Manutenzione straordinaria e restauro fabbricato adibito a Bar e Abitazione. Domanda presentata in data 24.02.1984.

Con tale pratica è stato risistemata solo una porzione del tetto. Inoltre sono state ritinteggiate le facciate, ma si ritiene che tale lavoro sia stato effettuato senza

presentazione di pratica edilizia.

- Successivamente a tale Concessione era stata presentata un'altra domanda di Concessione Edilizia, denominata n. 818, in data 29.12.1988 Prot. n. 6855, per ristrutturazione e consolidamento statico del fabbricato ad uso Bar Trattoria con annessa abitazione. Tale pratica non è mai stata rilasciata.

In data 20.02.1989 il Comune rispondeva che "La documentazione presentata risulta insufficiente per la valutazione dell'intervento e non viene rispettata la normativa del Piano di Recupero".

- L'edificio è privo anche del certificato di abitabilità.

L'edificio non è conforme all'ultima pratica rilasciata, C.E. n. 301 del 29.05.1984 in quanto presenta delle difformità interne. Inoltre non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità.

L'edificio ha bisogno di una ristrutturazione complessiva, sia dal punto di vista statico-strutturale, con rifacimento delle strutture portanti, solai e consolidamento delle fondazioni, e di una ristrutturazione anche architettonica e rifacimento degli impianti. Mancano impianti e finiture in tutto il piano primo e il resto è da ristrutturare.

E' stato conteggiato comunque un costo per la sanatoria dell'esistente e per le relative sanzioni di circa Euro 5.000,00. Apagina 25 della perizia vengono enumerate dal perito le difformità

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 sono pervenuti all'esecutato della procedura 83/2022 RE: per la quota di 3/4 di piena proprietà, giusta successione legittima in morte del padre deceduto ab intestato il 02.10.1994 (previa rinuncia da parte della moglie), cui ha fatto seguito la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 23.09.2022 ai nn. 39995/29014; per la restante quota di 1/4 di piena proprietà, giusta successione in morte della madre deceduta ab intestato in data 05.11.2010, cui ha fatto seguito la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 23.09.2022 ai nn. 39996/29015.

- I medesimi immobili sono pervenuti all'esecutato della procedura 190/2024 RE: giusta successione testamentaria in morte del padre (esecutato della procedura 83/2022 RE) deceduto il 03.12.2022, cui ha fatto seguito "Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo, accettazione di disposizioni testamentarie e accettazione di eredità" del 21.08.2023 n. 166144 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 23.08.2023 ai nn. 34984/26258.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono stati trascritti:

1) Servitù di veduta e affaccio, giusta "Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali" del 23.07.2002 n. 402 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona il 18.04.2003 a nn. 15861/10379;

2) Servitù di sopraelevazione, giusta "Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali" del 23.07.2002 n. 402/1 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona il 18.04.2003 a nn. 15862/10380;

3) Servitù di scarico, giusta "Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali" del 23.07.2002 n. 402/2 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona il 18.04.2003 a nn. 15863/10381;

4) Servitù di veduta e affaccio, giusta "Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali"

del 23.07.2002 n. 402/3 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona il 18.04.2003 a nn. 15864/10382;

5) Servitù di sopraelevazione, giusta "Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali" del 23.07.2002 n. 402/4 Rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona il 18.04.2003 a nn. 15865/10383.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta il 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che l'immobile è libero da persone già da qualche anno. All'interno vi sono gli arredi del bar e due locali della parte abitativa sono pieni di mobili, la legnaia al piano terra e al piano primo.

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 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che:

1) L'immobile, di due piani fuori terra, ha l'ingresso del bar (mapp. 259 sub 1) da Via Roma n. 58.

In Via degli Alpini, vi sono più accessi, due pedonali, civico n. 1 che dà su una delle stanze del bar e n. 3 che dà su un ingresso comune tra il bar e la parte abitativa, in quanto da qui si può accedere alla scala. Vi è poi un accesso carraio al civico n. 5. Qui vi è un portone che consente l'entrata ad una porzione carrabile del piano terra, porticata, che conduce alla corte sul retro del fabbricato.

2) Vi sono impianti solo nella parte del bar, completamente da rifare, la parte non utilizzata dal bar al piano terra e tutto il piano primo sono privi di impianti. Lo stesso dicasi per le finiture. Il piano primo non ha praticamente nulla.

3) La corte interna è formata da due mappali non divisi tra loro, così identificati all'NCT del comune di Minerbe: al fg. 17 mapp. 102 (pignorata senza quota) e mapp. 255 (non pignorata); questi occupano un'area di totali mq. 438, dati ricavati dalle visure catastali, alla quale si accede dal portico carraio o dalla porta finestra della cucina, dalle carte in possesso, si evince che è in proprietà con altri.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Minerbe (VR) piena proprietà di terreno** della superficie catastale pari a 2.761 mq.

Catasto Terreni del Comune di Minerbe (VR) Fg. 18:

mapp. 841 - seminativo cl. 2, superficie mq. 2.761, RD Euro 29,09, RA Euro 14,26

al valore d'asta di Euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento)

offerta minima Euro 10.875,00 (diecimilaottocentosettantacinque) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta il 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Minerbe (VR) in data 08.03.2023 (agli atti), risulta che con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del

01.08.2019 è stato approvato il 2° Piano degli Interventi del Comune di Minerbe - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, secondo il quale il terreno censito al C.T. di detto Comune con Fg. 18 Mapp. 841, secondo il P.A.T. approvato si trova in Area Agricola e secondo il P.I. in "Zona E Agricola".

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che:

- L'immobile posto in vendita è pervenuto all'esecutato della procedura 83/2022 R.E., giusta successione legittima in morte del padre deceduto ab intestato il 02.10.1994 (previa rinuncia da parte della moglie del de cuius). L'eredità del padre è stata tacitamente accettata dall'esecutato, tuttavia non è stato possibile trascriverla sul m.n. 841, in quanto l'esecutato non ha disposto direttamente di tale immobile. Si evidenzia quindi che per detto mappale, manca la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.

- Il medesimo immobile è poi pervenuto all'esecutato della procedura 190/2024 R.E., giusta successione testamentaria in morte del padre (esecutato nell'esecuzione 83/2022 R.E.) deceduto il 03.12.2022 e successivo "Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo, accettazione di disposizioni testamentarie e accettazione di eredità" del 21.08.2023 n. 166144 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago. In forza di tale verbale è stata trascritta in data 23.08.2023 ai nn. 34984/26258, accettazione espressa di eredità, oltre che su altri immobili, sul m.n. 841.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta il 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che è utilizzato dalla proprietà, non è coltivato. Viene comunque sfalciata l'erba.

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 05.05.2023 dall'Arch. Anna Girardello (agli atti), risulta che:

1) il mapp. 841 è un terreno agricolo incolto che non ha recinzioni lungo i confini nord-est e sud con i terreni limitrofi, vi è una recinzione lungo i mappali posti ad ovest, mapp. n. 380 e 384, la recinzione è fatta da pali di cemento e rete metallica, lungo il confine sud vi è una fila di alberi.

2) L'accesso e recesso è comodo, da via Giovanni Pascoli. Tale accesso è possibile passando da mappali di altre proprietà, alcuni sembra facciano parte ormai di una strada comunale, i cui passaggi di proprietà devono ancora essere perfezionati ed effettuati verso il Comune, mappali che formano Via Giovanni Pascoli. Questi terreni formano una strada interna, "tipo strada di lottizzazione", ma alcuni non sono ancora intestati al Comune di Minerbe, di questi anche il mapp. 878 che è intestato anche all'esecutato ma non pignorato.

Ma l'accesso vero e proprio al mapp. 841, da Via Giovanni Pascoli, avviene da una stradina che è identificata con il mapp. n. 839. Tale mappale è di proprietà di tre persone, compreso l'esecutato. L'esecutato ha la proprietà indivisa della quota di 3/8 dell'intero. Tale terreno non è stato pignorato, quindi alla luce della situazione attuale il terreno risulta intercluso.

Bisognerebbe creare una servitù di passo per l'accesso e recesso.

Si evidenzia che nell'atto di divisione del 19.07.1985 n. 115013 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritto a Verona il 23.07.1985 ai nn. 14098/10240 (atto con il quale il dante causa dell'esecutato nell'es. 83/2022 RE è divenuto intero pieno proprietario del mapp. 841 - si veda l'allegato F.2.1 della perizia in atti), all'art. 9, si dà atto che: "(omissis). La manutenzione del tratto di strada distinto nel NCT del comune di Minerbe al foglio 18 con il mapp. n. 839 sarà a carico dei proprietari dei mapp. n. 840-

841-842 in proporzione alle rispettive prospicenze;".

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 Silvia Cavalieri**, Via Roma n. 46, San Pietro in Cariano, tel. 0458301841,, email silvia.cavalieri@studiocavalieri.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.

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 **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 Lorenzo Salvatore - N. 83/2022 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. 83/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Lorenzo Salvatore, alle seguenti coordinate: "IT 78 I 03268 11702 052342925500" (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, 27 gennaio 2025

Il Notaio delegato Lorenzo Salvatore