



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti*  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 290/2022 RGE**  
*Custode Giudiziario Avv. Francesco Mendini*  
*Tel. 0458006684 mail francescomendini@lumenlex.it*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Isabella Bestetti delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Attilio Burti

**AVVISA CHE**

**il giorno 30 luglio 2024 alle ore 11:00** presso **Centro Multiservizi S.r.l. (CMS S.r.l.) in Verona - Via Enrico Fermi n. 54** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato industriale elevato a un piano fuori terra con accessori ed area esterna sito in Comune di Isola Rizza (VR), alla Via Caduti di Nassiriya snc.

Così catastalmente identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Foglio 7:**

**mappale 35, sub. 6**, Via Sabbionare piano T, cat. D/7, Rendita Catastale Euro 6.096,00.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, ed inclusa la corte comune individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR) al Foglio 7, mappale 35, sub. 4, BCNC ai subb. 2-3-6-7 (precisando che i subb. 2-3 e 7 non sono oggetto della presente vendita esecutiva).

**al prezzo base d'asta di euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero)**

**offerta minima euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)**

**Situazione catastale:** Si segnala che l'Esperto Stimatore Arch. Arianna Filippozzi, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, rileva come la planimetria catastale vigente relativa al sub. 6 non risulti conforme allo stato dei luoghi sussistendo le seguenti difformità:

Piano terra:

- avvenuta realizzazione all'interno del laboratorio di un locale adibito ad ufficio di misure interne indicative m. 2,80 x m. 4,20, altezza interna m. 2,57;
- altezze interne difformi rispetto a quanto riportato in planimetria;
- fori finestra e fori porte realizzati in posizione traslata e/o difforme da quanto riportato in planimetria;
- ambito dei bagni sostanzialmente difforme da quanto riportato in planimetria;
- avvenuta realizzazione di un locale ripostiglio esternamente al fabbricato sul lato nord di dimensioni indicative m. 6.30 x m. 2.05, altezza in gronda m. 1,90.

A fronte delle sopra elencate difformità, l'Esperto Stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda, dà atto di come non sia possibile attestare la conformità catastale del bene.

L'Esperto Stimatore dà atto di come la situazione catastale del bene dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino, successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa (vedi paragrafo successivo).

L'Esperto Stimatore dà atto di come il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativa/amministrativa dei beni oggetto di esecuzione venga quantificato in circa Euro 1.500,00 oltre accessori di legge (escluso il costo delle demolizioni/ripristini).

**Situazione urbanistico edilizia:** Si segnala che l'Esperto Stimatore Arch. Arianna Filippozzi, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto di come, a seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Isola Rizza (VR) abbia rilasciato copia delle seguenti pratiche edilizie:

**Licenza di Costruzione** n. 354 reg. costr. del 13 novembre 1976, per la nuova costruzione di un magazzino deposito legnami in Via Sabbionare.

**Certificato di agibilità** relativo a magazzino per deposito legnami, m.n. 35/a, sez. A, foglio n. VII (errore, il fg corretto è A/6), Comune Censuario di Isola Rizza in data 25 novembre 1977.

**Concessione in Sanatoria**, p.e. n. 195, prot. n. 3313 del 22/10/1988, per lavori per centrale termica e ufficio commerciale.

**Concessione Edilizia** prot. n. 1586 del 04/05/1988, per lavori di ampliamento di laboratorio artigianale.

**Concessione Edilizia** n. 41/101, prot. n. 3384 del 28/10/1988, per lavori di ampliamento di laboratorio artigianale.

**Concessione Edilizia** n. 12/89, prot. n. 1124 del 01/04/1989, per lavori di recinzione accessi.

**Convenzione** ai sensi e per gli effetti delle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico in attuazione della L.R. 11/87, rep. n. 214719, fasc. n. 10419, del 24/07/1991, a rogito Notaio Zeno Cicogna, registrato a Verona il 07/08/1991 al n. 3868.

**Concessione Edilizia** n. 35/a, prot. n. 3846 del 27/08/1991, domanda prot. n. 1763 del 22/04/1991, per lavori di ampliamento laboratorio artigianale ai sensi della legge 11/87.

**Permesso di Agibilità** prot. n. 4116 del 05/11/1998 relativo al laboratorio artigianale.

**Concessione Edilizia** n. 31/93, prot. n. 2151 del 20/04/1993, per lavori di recinzione.

L'Esperto Stimatore, Arch. Arianna Filippozzi, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, evidenzia come lo stato reale dei luoghi differisca dall'ultimo stato autorizzato in possesso dell'Esperto Stimatore, tra gli altri, per i seguenti aspetti:

Piano terra:

- avvenuta realizzazione all'interno del laboratorio di un locale adibito ad ufficio di misure interne indicative m. 2,80 x m. 4,20, altezza interna m. 2,57;
- difformità prospettiche;
- altezze interne difformi rispetto a quanto riportato sullo stato autorizzato;
- fori finestra e fori porte realizzati in posizione traslata e/o difforme da quanto riportato in pianta;
- ambito dei bagni sostanzialmente difforme da quanto riportato in planimetria;

- avvenuta realizzazione di un locale ripostiglio esternamente al fabbricato sul lato nord di dimensioni indicative m. 6.30 x m. 2.05, altezza in gronda m. 1,90;
- difformità sul posizionamento del silos.

Per tale ragione, l'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda, evidenzia come non possa essere attestata la conformità amministrativa del bene.

L'Esperto Stimatore precisa che la situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino, evidenziando che, conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato dall'Esperto Stimatore in circa Euro 6.500,00 oltre accessori di legge.

**Destinazione Urbanistica:** Si rimanda a quanto dall'Esperto Stimatore evidenziato in perizia di stima a pag. 18 e alle norme e, per approfondimenti specifici e valutazioni di fattibilità, al Regolamento Tecnico presente sul sito istituzionale del Comune di Isola Rizza (VR).

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

**Titolo di provenienza:** atto di divisione in data 5 ottobre 1979, rep. n. 23.111 del Notaio Luigi Alberti di Legnago (VR) (trascritto a Verona il 02/11/1979 n. 21526 RG, n. 16119 RP) con cui l'appezzamento di terreno con fabbricati ad uso abitazione e laboratorio indentificato al Catasto dei Terreni del Comune di Isola Rizza (VR), sezione A, foglio VI sesto, m.n. 35/A di ettari 6768 viene ripartito in due unità immobiliari successivamente identificate mm.nn.ri 35/D di ha 1525 e 35/A di ha 5243 e parte esecutata diviene nuda proprietaria dell'unità immobiliare identificata m.n. 35/A, successivamente, a fronte del decesso della parte usufruttuaria, parte esecutata diviene piena proprietaria dell'unità.

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate**

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità che non verranno cancellate nell'ambito della procedura esecutiva:

- 1) Locazione ultranovennale "Modifica di contratto di affitto di azienda" con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 19.12.2012 a rep. n. 11116 racc. n. 7250 Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritta in 20.12.2012 n. 43041 R.G. e n. 30722 R.P. con proroga tacita di anno in anno. A tal proposito si dà atto di come, con provvedimenti del 31.01.2024, 25.10.2023 e 12.07.2023, il Giudice dell'Esecuzione abbia autorizzato la sottoscrizione di un contratto di locazione avente natura transitoria della componente immobiliare dell'azienda – previa risoluzione parziale del contratto d'affitto d'azienda – con durata sino alla data di

pubblicazione del decreto di trasferimento da pronunciarsi all'esito dell'aggiudicazione (e successivo saldo prezzo) del cespite di cui al presente avviso di vendita. Il contratto di locazione avente natura transitoria riferito all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato sottoscritto con il custode giudiziario in data 12.04.2024 e registrato in Agenzia delle Entrate in data 23.04.2024: i contratti, debitamente oscurati quanto ai dati sensibili, rimangono a disposizione per gli eventuali interessati offerenti per loro consultazione; ogni informazione aggiornata circa la detenzione del compendio, rivolgersi al custode giudiziario Avv. Francesco Mendini con studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, Tel. n. 0458006684, email: francescomendini@lumenlex.it.

- 2) Convenzione edilizia a rogito Notaio Zeno Cicogna del 24/07/1991 rep. 214719, trascritta a Verona il 05/09/1991, n. 16881 R.P., n. 23092 R.G. opponibile.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

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

Alla data del 3.05.2024, sulla base di quanto risulta in atti, l'unità risulta occupata da società in forza di contratto di locazione avente natura transitoria, con durata sino alla data di emissione del decreto di trasferimento da pronunciarsi all'esito dell'aggiudicazione (e successivo saldo prezzo) del cespite di cui al presente avviso di vendita, sottoscritto con il custode giudiziario della procedura esecutiva in data 12.04.2024 e registrato in Agenzia delle Entrate in data 23.04.2024, come autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario, Avv. Francesco Mendini, tel 0458006684, email francescomendini@lumenlex.it.

### **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 Avv. Francesco Mendini** con studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, Tel. n. 0458006684, email: francescomendini@lumenlex.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**

L'eventuale liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e spese del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

### **Precisazioni**

1. Impianti: l'Esperto Stimatore, nella perizia di stima, evidenzia come siano presenti impianti elettrico e idrico sanitario, obsoleti. È inoltre presente un impianto di riscaldamento con caldaia a legna, obsoleta, servente solo parte dell'immobile. L'Esperto Stimatore rileva inoltre che dalla conformazione dei luoghi non si esclude che una parte degli impianti, compresi scarichi e fogne, possa essere in comune con i fabbricati vicini alla luce dell'univoca edificazione.

2. Copertura: l'Esperto Stimatore, nella perizia in atti, evidenzia come, da notizie assunte, la copertura risulti realizzata in pannelli di fibrocemento contenenti amianto, precisa inoltre che tale aspetto risulta verosimile ma non accertato in quanto la copertura non risulta ordinariamente accessibile. Nell'elaborazione del valore di stima finale l'Esperto Stimatore dà atto di come abbia debitamente tenuto conto di tutte le circostanze rilevate e dedotte, si rimanda alla perizia in atti per ogni approfondimento. Sarà onere dell'aggiudicatario analizzare la copertura e agire in conseguenza, rispettando le normative vigenti.
3. Accesso: nella perizia in atti, l'Esperto Stimatore rileva come l'accesso ai beni oggetto di procedura esecutiva avvenga direttamente dalla pubblica strada denominata Via Caduti di Nassirya, rileva inoltre che, mappale 35 (oggetto di esecuzione immobiliare) confina a nord con i mappali nn.rr. 355, 860 e 507, i quali risultano interposti tra la Via Sabbionare e lo stesso mappale 35. Evidenzia inoltre, l'Esperto Stimatore, come vada altresì tenuto conto che i mappali nn.rr. 355, 860 e 507 non risultano di proprietà dell'esecutato e non risultano oggetto della presente esecuzione. Dalle ricerche effettuate dall'Esperto Stimatore non risulta essere trascritto alcun diritto di passo che autorizzi l'attraversamento dei suddetti mappali in favore del bene oggetto di esecuzione immobiliare. All'attualità quindi, secondo quanto indicato dall'Esperto Stimatore, l'unico accesso al mappale 35 risulta dalla Via Caduti di Nassirya, sulla quale il bene affaccia e dove si rileva accesso con cancello carraio. L'Esperto Stimatore evidenzia che potrà eventualmente essere valutato se si sia costituita servitù per destinazione del buon padre di famiglia in quanto originariamente il mappale 35 era un unico fondo confinante con Via Sabbionare appartenente per l'intero alla parte esecutata e solo successivamente risulta essere stato frazionato e alienato a favore di terzi. Altresì l'Esperto Stimatore precisa che la zona comune individuata subalterno 4 all'attualità non possiede un confine materializzato in loco di divisione con i mappali confinanti a Nord e NordOvest: pertanto quello che a prima vista può sembrare una corte comune di ampia metratura risulta solo in minima parte comune ai beni oggetto di procedura. Per miglior comprensione si rimanda ad una sovrapposizione di massima tra mappa catastale e veduta aerea riprodotta a pag. 17 della perizia di stima.

## **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 (cfr. punto 4).

**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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in **Verona (VR) – Via Prato Santo n. 4/A**.

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 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 raccolte, ai fini dell'individuazione del regime fiscale del trasferimento, si precisa che l'esecutato è persona fisica (imposta di registro). È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di trasferimento.

### **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 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 il proprio Studio in Verona (VR) – Via Prato Santo n. 4/A, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0455709996, all'indirizzo mail [i.bestetti@studioadvise.it](mailto:i.bestetti@studioadvise.it).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel il cui portale è <https://astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06/36769500 - e-mail: [gestorenartel@notariato.it](mailto:gestorenartel@notariato.it).

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in **Verona (VR) – Via Prato Santo n. 4/A** (Studio Advise Tax & Legal), previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 045/5709996 o via email: [i.bestetti@studioadvise.it](mailto:i.bestetti@studioadvise.it).

L'offerta irrevocabile 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 irrevocabile 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**

- cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Proc. n. 290/2022 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti).
- 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 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (Proc. n. 290/2022 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti). 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.astepubbliche.notariato.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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. n. 290/2022 R.E. – Avv. Bestetti**", alle seguenti coordinate: **IT04A051161170300000003878** indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 290/2022 R.E."

**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** da parte del professionista delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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 dello stesso.**

**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, 29 maggio 2024

Il professionista delegato

Avv. Isabella Bestetti