

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Esecuzione immobiliare n. 112/2008 R.E.** cui sono unite la **n. 174/2008 R.E.**, la **n. 355/2008 R.E.**, la **n. 632/ 2012 R.E.** e la **n. 400/2017 R.E.**

La sottoscritta Dott.ssa Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (*delega n. 193/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 2**

In **Comune di Zimella (VR)**, nel centro storico di S. Stefano di Zimella, con ingresso da Via Roma 172, **nuda proprietà** di compendio storico costituito **porzione di villa veneta** con sviluppo ai piani terra, primo e sottotetto composto da due abitazioni oltre a portico, giardino di pertinenza esclusiva con piscina, manufatti accessori ad uso depositi/autorimesse con corti esclusive e terreni.

**I beni posti in vendita sono gravati da diritto di usufrutto a favore di soggetto nato il 4 aprile 1948 e dopo di lui a favore del coniuge nato il 5 ottobre 1947.**

Catasto Fabbricati del Comune di Zimella (VR), Fg. 5:

- m.n. 405, sub 9, Via Roma, piano: T, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale totale: 196 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 196 m<sup>2</sup>, Rendita € 658,48 (abitazione)
- m.n. 405, sub 10, Via Roma, piano: 1-2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. catastale totale: 251 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 249 m<sup>2</sup>, Rendita € 702,38 (abitazione)
- m.n. 405, sub 7, B.C.N.C. ai subb. 9 e 10 (corte comune)  
(ex sub 2, sub 3 e sub 7)

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

Catasto Fabbricati del Comune di Zimella (VR), Fg. 5:

- m.n. 1477, Sub 1, Via Roma, piano: T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 104 m<sup>2</sup>, Sup. catastale tot. 105 m<sup>2</sup>, Rendita € 75,20 (autorimessa)
- m.n. 1477, Sub 2, Via Roma, piano: T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 97 m<sup>2</sup>, Sup. catastale tot. 100 m<sup>2</sup>, Rendita € 80,15 (magazzino)
- m.n. 1477, Sub 3, B.C.N.C. ai sub 1 e 2 (corte comune)
- m.n. 1474, Via Roma, piano: T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 m<sup>2</sup>, Sup. catastale tot. 50 m<sup>2</sup>, Rendita € 33,88 (deposito)
- m.n. 1475, Via Roma, piano: T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 19 m<sup>2</sup>, Sup. catastale tot. 27 m<sup>2</sup>, Rendita € 15,70 (deposito)

Catasto Terreni del Comune di Zimella (VR), Fg. 5:

- m.n. 1385, Qualità seminativo, Classe 3, ha 0.03.30, R.D. € 2,71 R.A. € 1,45;
- m.n. 1473 (ex 1377 parte), Qualità seminativo, Classe 3, ha 0.98.51, R.D. 80,99 R.A. € 43,24.

**Prezzo base Euro 158.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 118.500,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- i beni 405 sub 9, 10 e 7 costituiscono parte della barchessa/casa del gastaldo appartenente al complesso di Villa Donà delle Rose, così descritta nel Catalogo Provinciale "Ville venete: la Provincia di Verona", IRVV - Marsilio, Venezia 2003 a cura di S. Ferrari.

L'intero compendio, di cui i beni sono parte, è stato integralmente ristrutturato tra la fine degli anni '90 e inizio anni 2000.

Nella porzione corrispondente al corpo principale della villa trovano collocazione le due unità abitative (Part. 405 sub 9 e 10), la porzione di portico antistante (Part. 405 sub 7) e l'area esterna comune con piscina (BCNC Part. 405 sub 7).

Antistante al corpo principale della villa trova collocazione il fabbricato adibito in parte a autorimessa (Part. 1477 sub 1), in parte a magazzino (Part. 1477 sub 2) oltre all'area esterna comune (BCNC Part. 1477 sub 3).

Tra il corpo della villa e gli accessori ad essa limitrofi è ubicato il terreno Part. 1473 e, al limitare del compendio dal lato sud, due manufatti adibiti a deposito/ricovero attrezzi (Part. 1474 e 1475) oltre al terreno Part. 1385 di modesta consistenza;

.- il CdU rilasciato in data 01.03.2023 certifica la seguente destinazione urbanistica: (All. 2.12) che nell'adottato 2° P.I. per gli immobili sopraindicati la destinazione urbanistica rimane invariata; secondo i disposti dell'art. 29, c.1, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.: "Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori". Per il 2° P.I. e per il Regolamento Edilizio Comunale, si applicano le usuali misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i. Informa che, ai sensi dell'art. 18, comma 6 della Legge Regionale n. 11/2004, il 2° P.I. approvato, e il collegato Regolamento Edilizio Comunale, diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, ovvero a partire dal 03.03.2023;

- da comunicazione resa alla scrivente dalla Soprintendenza di Verona (allegata alla perizia) l'immobile **non risulta sottoposto a tutela** con provvedimento espresso ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

- il grado di protezione, attribuito dagli strumenti di pianificazione del Comune di Zimella agli immobili ubicati nel centro storico, prevede per il corpo principale della villa: "Grado di protezione 1 Restauro filologico";

- l'edificio storico (ora Part. 405) è presente nelle mappe d'impianto degli inizi del '900 e, sulla base delle notizie storiche reperite, edificato agli inizi del 1800;

- il Comune di Zimella ha reperito i seguenti titoli abilitativi

per le unità abitative Part. 405 sub 9 e 10 e per il portico Part. 405 sub 7 BCNC: 1. Concessione Edilizia n. C9500075 rilasciata in data 30.03.1996 "per opere di restauro"; 2. Concessione Edilizia n. C0100003 rilasciata in data 05.02.2002 in sanatoria "come variante alla Concessione di cui sopra"; 3. Concessione Edilizia n. C0200018 rilasciata in data 13.11.2002 "come completamento opere e variante alla C.E. 3/2001"; 4. Permesso di costruire in sanatoria n. C040031 rilasciato in data 30.05.2005 "per gli interventi eseguiti in difformità alle CE n. 18/2002 e 03/2001"; 5. Certificato di agibilità parziale rilasciato in data 29.08.2005 prot. 4726 per le unità Fg. 5 Part. 405 sub 9 e 10;

per la piscina insistente sull'area esterna sub 7 BCNC: 6. Permesso di Costruire in Sanatoria n. C0400029 rilasciato in data 15.11.2004 "per la realizzazione di due piscine"; 7. Certificato di agibilità per le piscine rilasciato in data 22.12.2005 prot. 7121;

Per l'autorimessa e magazzino Part. 1477 sub 1 e 2: 8. Permesso di costruire in Sanatoria n. 27 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso garage"; 9. Permesso di costruire in Sanatoria n. 26 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso ripostiglio";

Per i depositi Part. 1474 e 1475: 10. Permesso di costruire in Sanatoria n. 24 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso ripostiglio"; 11. Permesso di costruire in Sanatoria n. 25 (L. 326/2003) rilasciato in data 04.02.2008 "per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso ripostiglio";

- Per le due unità abitative Part. Ite 405 sub 9 e 10: Certificato di agibilità parziale rilasciato in data 29.08.2005 prot. 4726;
- Per la piscina: Certificato di agibilità per rilasciato in data 22.12.2005 prot. 7121;
- Nessuna agibilità risulta rilasciata per gli accessori condonati ai sensi della L. 326/03, ovvero Part. Ite 1477 sub 1 e 2, Part. 1474 e Part. 1475;

**- con riferimento ai titoli abilitativi successivamente rilasciati, si evidenziano le seguenti difformità:**

Abitazione Part. 405 Sub 9: - Realizzazione di un vano interrato sottostante ai vani lavanderia e ripostiglio con accesso tramite scala interna di collegamento ubicata nel vano denominato rip.; parziale tamponamento interno con modifica da portone a finestra (ingresso via Roma); - Mancata rappresentazione di un foro finestra nel vano catastalmente denominato “camera” ed erronea rappresentazione di quello esistente (presumibili refusi grafici); si ravvisa altresì la destinazione d’uso catastale e reale a “camera” per un vano assentito come ripostiglio;

Abitazione Part. 405 Sub 10 al piano 1°: - Mancata rappresentazione di un foro finestra nel vano denominato “camera” ed erronea rappresentazione di quello esistente (presumibili refusi grafici);

- Minore dimensione in larghezza del vano wc; - Omessa rappresentazione in pianta del balcone su via Roma (presumibile refuso grafico); Al piano sottotetto - Omessa/erronea rappresentazione di alcuni fori finestra (presumibili refusi grafici); - Realizzazione di lucernario; - Realizzazione del locale caldaia nell’adiacente vano ad uso “ripostiglio” e parziale realizzazione/predisposizione di vano igienico sanitario nel locale originariamente destinato a centrale termica;

Autorimessa Part. 1477 sub 1 sostanzialmente conforme;

Magazzino Part. 1477 sub 2 Mancata realizzazione di divisorio interno, realizzazione di vano igienico sanitario non indicato, realizzazione dei fori finestra e porta in posizione diversa e realizzazione di portone scorrevole e di due portoni basculanti;

I due depositi Part. 1474 e 1475 sostanzialmente conformi;

- tenuto conto del grado di protezione “restauro filologico” previsto per il corpo principale della villa, si ritiene in via prudenziale di prevedere (quanto alla stima) la riduzione in pristino allo stato assentito delle seguenti difformità:- realizzazione di ampliamento interrato cantina) e di tamponamento interno del portone di accesso su via Roma, rilevate nell’abitazione sub 9; - realizzazione di un lucernario, rilevata al piano sottotetto dell’abitazione sub 10; - ripristino delle destinazioni d’uso dei vani come indicate in progetto, mentre le restanti lievi difformità afferenti ai divisori interni rinvenute nell’abitazione Part. 405 sub 10 e nel magazzino Part 1477 sub 2 (per quest’ultimo unitamente a quelle prospettiche) si ritengono in linea di massima sanabili.

**Si rinvia alla perizia in atti per maggiori dettagli in merito ai costi per la regolarizzazione urbanistica**

L’aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Zimella in data 1.03.2023 risulta che i mm.nn. 405, 1473, 1474, 1475, 1477 e 1385 ricadono in Zona A- “Centro Storico”, e che, inoltre, l’edificio distinto con il m.n. 405 è interessato dalla simbologia :”*Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete*”

### **Precisazioni**

Si precisa che dalla perizia in atti risulta che:

- quanto alla conformità catastale, l’Abitazione Part. 405 Sub 9 è parzialmente difforme per la presenza di un vano interrato sottostante ai vani lavanderia e ripostiglio con accesso tramite scala interna realizzata all’interno del vano denominato rip. si ravvisa altresì la mancata rappresentazione di un foro finestra nel vano letto, che l’abitazione Part. 405 Sub

10 è parzialmente difforme per mancata/erronea rappresentazione di alcuni fori finestra al piano 1° e al piano sottotetto, oltre ad un lucernario, per realizzazione/predisposizione di un bagno nel vano assentito come loc. caldaia e realizzazione di quest'ultimo nell'adiacente vano catastalmente destinato ad uso "soffitta", che l'autorimessa Part. 1477 sub 1 è sostanzialmente conforme, che il magazzino Part. 1477 sub 2 è parzialmente difforme per assenza di divisorio interno, realizzazione di bagno al posto dell'indicato ripostiglio, per mancata rappresentazione dei fori finestra e dei portoni basculanti, che i due depositi Part. 1474 e 1475 sono sostanzialmente conformi. Si precisa che la valutazione estimativa delle unità Part. 405 sub 9 non ricomprende la superficie interrata ad uso cantina per la quale è stata prevista la riduzione in pristino.

Si precisa ulteriormente che sui beni posti in vendita (già censiti come Comune di Zimella Fig. 5: Catasto Fabbricati: mm.nn. 405 sub 2, 3 e 7 benc e al Catasto Terreni: mm.nn. 1377 di ha 1.01.75, 1382 di ha 0.15.40, 1385 di ha 00.03.30), grava il diritto di usufrutto a favore di soggetto nato il 4 aprile 1948 e quello a favore della di lui coniuge nata il 5 ottobre 1947, sospensivamente condizionato alla premorienza, costituito con atto notarile pubblico stipulato in data 23.12.2004 n. 118812 rep. notaio Marranghello trascritto ai nn. 1403/867 RG/RP in data 15/01/2005. Nel quadro D si legge Costituzione di diritto di usufrutto sottoposta alla condizione sospensiva della premorienza del costituente.

Per quanto utile si precisa che I beni censiti al Catasto Fabbricato Fig. 5 Part. 1477 sub 1, 2 e 3 insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Zimella al Fig. 5 Part.1477 Ente Urbano, di 1.673 m<sup>2</sup> (ex 1382). I depositi censiti al Catasto Fabbricato Fig. 5 Part. 1474 e 1475 insistono sulle aree rispettivamente distinte al Catasto Terreni del Comune di Zimella al Fig. 5: Part. 1474 - Ente Urbano - di 112 m<sup>2</sup> (ex 1377 parte) e Part. 1475 – Ente Urbano - di 79 m<sup>2</sup> (ex 1377 parte).

#### **Formalità che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento**

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano gravare i beni posti in vendita le seguenti formalità che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

trascrizione nn 7881/12894 RP/RG del 21/03/2006, di preliminare di compravendita stipulato in data 20.03.2006 n. 5578 rep. notaio Tordiglione cui ha fatto seguito trascrizione nn 6628/10782 RP/RG del 19/03/2009, di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, Pubblico Ufficiale Verona rep. n. 4 del 17.03.2009; annotata in data 17.04.2009 al n. 2719 di (proposizione ricorso al tribunale) e in data 15.01.2010 al n. 265 (Decreto esecutivo Tribunale).

Dalla relazione del custode in data 28 marzo 2023 risulta che:

- il Tribunale di Verona accoglieva la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. in primo grado;
- che i promittenti venditori impugnavano la predetta sentenza e la causa veniva iscritta al n. 1480/2013 R.G. della Corte d'Appello di Venezia e che, con sentenza n. 57 del 10.01.2022 la Corte d'Appello di Venezia dichiarava la nullità "della sentenza n. 1143/2012 del Tribunale di Verona per omessa notifica della citazione a Rosalina Dal Bosco", fissando termine di 3 mesi per la riassunzione;
- che nessuna delle parti – come confermato dall'avv. dei promittenti venditori – riassumeva nei termini il procedimento, determinandone di fatto l'estinzione.

Dalla mancata riassunzione del procedimento deriva l'esaurimento degli effetti della trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. del 19.03.2009, al pari della trascrizione del contratto preliminare del 21.03.2006. Allo stato, tuttavia, manca una pronuncia che ordini la cancellazione di dette trascrizioni.

#### **Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile**

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al

Custode giudiziario **Avvocato Ascione Ciccarelli Maurizio** con studio in Verona, C.so Porta Nuova 11 - Tel. 0458031082 – fax 0458043976 - e-mail: ascione@studiolegaleacn.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 preferibilmente 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

**Trattandosi di vendita di nuda proprietà non si procederà alla liberazione dei beni a cura del custode.**

**La vendita degli immobili con la procedura della  
VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 14.00**

presso la Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A.

**Nel giorno fissato**, si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.,
- all'esame delle offerte presentate con modalità cartacea o telematica alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara in modalità sincrona mista come definita dall'articolo 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore.

**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.**

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

**Spese**

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

**Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma

già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili (o vaglia postali), intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (**termine perentorio in alcun caso prorogabile e che non risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**) presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

#### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2 e presso il sito del Tribunale.

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante servizio Postal-Target, nonché pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

#### **Ufficio competente NOT.ES. ed informazioni**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, **Maggiori informazioni** presso NOT.ES. tel. 0458006661, e-mail: [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it) – sito: [www.notesverona.it](http://www.notesverona.it).

#### **Gestore Asta Telematica**

Si precisa che **Zucchetti Software Giuridico srl** è il gestore incaricato dell'eventuale asta telematica. Per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica ulteriori informazioni potranno essere acquisite rivolgendosi a Zucchetti Software Giuridico srl, [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it), tel. 0444/346211.

### **VENDITA SENZA INCANTO**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

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 (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951).

E' consentita 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 (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499).

E' 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.

Per partecipare alla gara telematica o analogica ex art. 573 c.p.c. tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana ed essere presenti, pena l'esclusione.

#### **Per le offerte cartacee**

##### **Per l'efficacia dell'offerta**

Per ciascun lotto occorre depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, in busta chiusa.

A) **offerta irrevocabile** di acquisto in bollo corredata da:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

B) **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario non trasferibile intestato al Notaio delegato (o vaglia postale) con l'indicazione del numero della procedura.

**L'offerta deve contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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.

#### **Per le offerte telematiche**

Le offerte telematiche andranno presentate ai sensi del D.M. 32/2015, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita** mediante la redazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche e l'invio della stessa a mezzo pec secondo le istruzioni che il gestore potrà fornire.

**E' richiesta a pena di inammissibilità dell'offerta, l'identità tra il presentatore dell'offerta telematica e l'offerente (o uno dei co-offerenti) e l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente a quest'ultimo.**

Non è ammessa l'offerta e la partecipazione alla gara telematica a mezzo di soggetto munito di procura speciale salvo il caso di avvocato munito di procura speciale notarile e il caso di più co-offerenti.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,

- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere presentata dai genitori),
- contabile della cauzione versata.

**La cauzione** (nella misura non inferiore pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 112/2008 RIUN. 174/2008** alle seguenti coordinate **IT20A0880711701000000872038** (il cui TRN andrà altresì indicato nell'offerta telematica) **in tempo utile affinché il versamento sia visibile** telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura cui le coordinate bancarie corrispondono almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è pertanto, onere dell'offerente, verificarli). Nella causale indicare il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

**L'offerta presentata è irrevocabile e la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.**

Si rinvia al D.M. 32/2015 quanto al restante contenuto e ai documenti da allegare all'offerta. Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente.

**L'offerta cartacea o telematica non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti.

In caso di più offerte cartacee o telematiche dello stesso valore e in difetto di rilancio, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta per primo.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 18 luglio 2024

Il Notaio delegato  
Dott.ssa Floriana Zago