



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Sezione III – Giudice Dott. Fabio D'Amore

### **PROCEDURA DIVISIONALE ENDOESECUTIVA N. 3093/2023 R.G.**

Custode Giudiziario Avvocato Adriano Lucchin Tel.: 0456106167 mail:  
adriano.lucchin@mggavvocati.it

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

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott. Fabio D'Amore

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 11 dicembre 2024 alle ore 14:50** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

#### **BENI IMMOBILI**

##### **Lotto Unico**

In **Comune di Isola della Scala (VR)** Viale della Libertà n. 8/A, **piena proprietà di villa** sui piani terra e sottotetto, **con annessi giardino e piscina, oltre a pertinenziali autorimessa e magazzino con corte esclusiva** quest'ultimo sito all'interno di altro complesso adiacente.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 54:

mapp. 805 sub 6, Via Mandello n. SNC, P. T, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 80 - mq. 30 - R.C. Euro 37,19

mapp. 839 sub 6, Viale Della Libertà P. T-1, cat. A/7 - cl. 4 - vani 13 sup.cat. mq. 383 - R.C. Euro 1.577,78

mapp. 839 sub 5, Viale Della Libertà P. T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 49 - mq. 41 - R.C. Euro 88,93

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti comproprietà sull'area di sedime del complesso di cui fa parte il magazzino, area censita al C.T. del Comune di Isola della Scala con Fg. 54 m.n. 805 E.U. di 2.083 mq..

**al valore d'asta di Euro 482.000,00 (quattrocentottantaduemila virgola quarantanove) offerta minima Euro 361.500,00 (trecentosessantunomilacinquecento virgola ottomilaseicentosestantacinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

##### **Situazione catastale**

Dalla perizia redatta il 09.09.2022 dall'Ing. Nereo Ferrarese e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale, risulta che:

- 1) Il giardino è attrezzato con serre e fabbricati leggeri non censiti.
- 2) La planimetria catastale del 2008 riguardante il m.n. 839 sub 6 (villa con piscina), la

planimetria del 2006 del m.n. 839 sub 5 (autorimessa) con il relativo elaborato planimetrico del m.n. 839 redatto nel 2008 e la planimetria del 2012 riguardante il m.n. 805 sub 6 (magazzino) con il relativo elaborato planimetrico risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza, salvo l'avvenuta chiusura della tettoia sud della villa (utilizzata come autorimessa) e l'utilizzo dell'adiacente ex autorimessa come deposito/magazzino accessorio e salvo la realizzazione di un bagno nel sottotetto accessorio a piano 1° della villa senza evidenza della necessità d'indispensabili variazioni per i beni pignorati che richiedono la verifica delle divisibilità e l'eventuale riordino generale e quindi potranno essere adeguati anche sotto il profilo erariale nel caso di divisione e/o modifiche per ristrutturazioni edilizie.

L'eventuale richiesta d'adeguamento delle consistenze e ubicazione della villa e dell'autorimessa, se ritenuta necessaria, comporta la redazione di nuovo elaborato planimetrico e delle due planimetrie delle u.i. pignorate dei m.n. 839 sub 6 (villa con piscina), m.n. 839 sub 5 ? cat. C/6 (autorimessa) previa verifica di regolarità amministrativa della tettoia nella consistenza e destinazione d'uso attuale, con spesa tecnica complessiva preventivabile in Euro 2.000,00.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia redatta il 09.09.2022 dall'Ing. Nereo Ferrarese e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale, risulta che presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti la villa con pertinenze e accessori m.n. 839 sub 6 e 839 sub 5 del fg. 54 CEU di viale della Libertà:

- Concessione edilizia n. 94/92 del 18/08/1992 per la costruzione di un'abitazione con relativa recinzione nell'abitazione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54 del Comune di Isola della Scala;
- Concessione edilizia n. 35/95 del 03/04/1995 in variante della C.E. n. 94/92 del 18/08/1992, riguardante la costruzione dell'abitazione con relativa recinzione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54 del Comune di Isola della Scala;
- Certificato di abitabilità n. 44/95 del 19/05/1995, riguardante n. 6 vani abitabili e n. 13 vani accessori dell'abitazione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54;
- Concessione edilizia n. 10/2003 del 27/03/2003 per l'ampliamento dell'abitazione realizzata in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Comune di Isola della Scala con costruzione di portici e parziale cambio d'uso costituito dalla destinazione a taverna dell'autorimessa e dall'aggiunta di una nuova autorimessa e di un portico a sud dell'abitazione esistente e autorizzata, con attestato d'agibilità del 13/09/2006 per decorrenza dei termini;
- D.I.A. prot. 4064 del 23/04/2004, riguardante la realizzazione di una piscina di m 12x6 in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Comune di Isola della Scala, seguita da variante con D.I.A. prot. 5181 del 23/05/2008 con piscina di m 12x5;
- comunicazione prot. 10159 del 20/10/2011, riguardante l'installazione dei pannelli fotovoltaici in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Comune di Isola della Scala;
- S.C.I.A. prot. 11291 del 31/10/2013, riguardante la costruzione di un tratto di recinzione in via Mandello sul m.n. 805 sub 6 del fg. 54 del Comune di Isola della Scala;
- C.I.L.A. prot. 7965 del 25/05/2016, riguardante l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico della copertura dell'abitazione in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839 sub 1/6 del fg. 54 CEU.

È stata inoltre reperita la seguente pratica edilizia riguardante il magazzino m.n. 805 sub 6, fg. 54 CEU di via Mandello: Concessione edilizia in sanatoria n. 96 del 13/02/1993 per condono edilizio n. 507, riguardante la costruzione di un rustico per deposito attrezzi realizzato nel 1976 in via Mandello sul m.n. 29/b del fg. XII - sez. D del Comune di Isola

della Scala.

La villa sul m.n. 839 è stata realizzata nel 1992/1995 con il relativo certificato di abitabilità n. 44/95 del 19/05/1995 e successivamente ampliata e in parte variata d'uso nel 2003 e integrata dalla piscina nel 2005, con attestato d'agibilità del 2006 per decorrenza dei termini a conferma della sostanziale conformità dell'impianto catastale della villa realizzata, salvo limitate variazioni col tamponamento del portico e il w.c. sottotetto senza variazioni planivolumetriche non autorizzate o non autorizzabili mediante l'indice fondiario dell'attuale Piano degli Interventi.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nei progetti autorizzati, secondo il perito, non risultano evidenze di variazioni edilizie non formalmente regolarizzabili delle unità pignorate pro quota.

Il perito ha poi posto in rilievo (si vada a PAG. 11) che nella villa con pertinenza sul m.n. 839, risulta necessario verificare la disposizione delle autorimesse, considerato che il locale allibrato come garage presenta uno scalino in dislivello di circa cm 20 senza rampa di raccordo e che è quindi attualmente disponibile per il parcheggio delle auto solo la tettoia chiusa adiacente a sud dell'edificio e inoltre il bagno della stanza da letto principale prospetta con finestra ordinaria all'interno dell'ex autorimessa verosimilmente da adattare alle condizioni distributive dei locali.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dalla medesima perizia redatta il 09.09.2022 dall'Ing. Nereo Ferrarese risulta che il m.n. 839 e la parte nord del m.n. 805 del fg. 54 CT del Comune di Isola della Scala comprendenti abitazione con accessori e pertinenze e il magazzino oggetto di vendita sono inseriti nel Piano degli Interventi vigente come "zona C1 - residenziale di completamento" in cui sono ammessi sugli edifici residenziali esistenti tutti gli interventi inclusa la ristrutturazione totale, l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, nel rispetto degli indici di zona specificatamente indicata alla pagg. 16-17 della perizia.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti ai comproprietari in forza di:

a) Per il terreno censito al C.T. del Comune di Isola della Scala (VR) con fg. 54 m.n. 507 di are 24.17 (oggi m.n. 839 E.U. di pari superficie) :

- Compravendita autenticata il 31 maggio 1990 n. 22344 Rep. e il 1° giugno 1990 n. 22388 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona in data 13 giugno 1990 ai nn. 15015/11507.

- Donazione accettata del 19 aprile 1991 n. 27526 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona in data 11 maggio 1991 ai nn. 12952/9701.

b) Per il magazzino censito al C.F. del Comune di Isola della Scala (VR) con fg. 54 m.n. 805 sub. 6: Compravendita del 27 febbraio 2013 n. 84791 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona in data 1° marzo 2013 ai nn. 8125/5273.

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

Dalla documentazione agli atti del presente giudizio di divisione endoesecutiva e dell'esecuzione n. 461/2021 R.E. dal quale lo stesso ha avuto origine, risulta che:

1) a carico dell'immobile censito al C.T. del Comune di Isola della Scala (VR) con Fg. 54 m.n. 507 di are 24.17 (oggi m.n. 839 E.U. area di sedime della villa e dell'autorimessa m.n. 839 subb. 5-6) è stato trascritto in data 28 maggio 1991 ai nn. 14617/10689, fondo patrimoniale, costituito con atto del 17 maggio 1991 n. 27855 Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR) e annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei due comproprietari.

In merito al fondo patrimoniale si evidenzia che:

- Con ricorso depositato in data 21.12.2021 il comproprietario esecutato nell'es. 461/2021 RE ha proposto opposizione ex art. 615 c.p.c. chiedendo la sospensione della procedura esecutiva in quanto l'immobile pignorato di cui al foglio 54, mappale 839 fa parte di un fondo patrimoniale costituito ex art. 167 c.c. in data 17.05.1991 e registrato in data 23.05.1991;
- Con ordinanza del 10 marzo 2023, il Giudice dell'Esecuzione n. 461/2021 R.E. ha rigettato l'istanza di sospensione dell'esecuzione e ha assegnato termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione dell'ordinanza stessa, o, in caso di reclamo, dalla comunicazione del provvedimento del giudice del reclamo, per introdurre il merito oppositivo.
- Successivamente il debitore proponeva un reclamo ai sensi dell'art. 669 terdecies c.p.c., avverso l'ordinanza sopra citata, e il Collegio con provvedimento del 14.07.2023 rigettava il reclamo.
- Attualmente pende il giudizio di merito n. 6191/2023 R.G. proposto dal comproprietario esecutato, il quale verte sempre sulle medesime circostanze. In tale giudizio, all'udienza dello scorso 16.05.2024, "Il Giudice considerato che la causa appare matura per la decisione e consente la decisione nelle forme di cui all'art. 281 sexies c.p.c., fissa per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale l'udienza del 30.1.25 h. 11."

2) a carico degli immobili posti in vendita è stato trascritto in data 28 luglio 2023 ai nn. 31490/23594, domanda giudiziale di divisione : tale domanda ha incardinato il presente giudizio divisionale.

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

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono nella disponibilità dei comproprietari pur non costituendone la residenza anagrafica.

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 09.09.2022 dall'Ing. Nereo Ferrarese e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale, risulta che:

1) La villa con accessori e pertinenze sul m.n. 839 del fg. 54 CT di Isola della Scala sono accessibili dal lato sud di viale della Libertà in corrispondenza dello slargo a contatto con via Mandello con due cancelli, a est per il passo carraio e al centro del lotto, di fronte all'abitazione, per il passo pedonale.

Su via Mandello, a est della villa all'altezza del magazzino m.n. 805 sub 6, è stato realizzato un accesso carraio per il giardino e il magazzino stesso.

2) Per l'eventuale subentro nell'utilizzo dell'energia solare prodotta dai pannelli solari, si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario, per informazioni in merito alla sussistenza di eventuali contratti con G.S.A. .

3) Caratteristiche degli impianti: L'impianto elettrico della villa è stato realizzato in base all'allora vigente legge 46/1990 nel 1995 con sezionamento deducibile dal quadro elettrico generale installato all'ingresso della taverna integrato da impianto fotovoltaico da 5 kW e l'impianto termico con caldaia a condensazione murale alimentata a gas metano da 30 kW con serbatoio d'accumulo installata nella lavanderia/centrale termica e riscaldamento con pannelli radianti a pavimento integrati da ventilconvettori e da termo/arredo e l'impianto idro-sanitario (cucina, taverna con bagno, lavanderia e 2 bagni a piano terra e bagno a piano 1°) sono stati progettati in base all'allora vigente

legge 10/1991 con l'indicazione delle schede tecniche di riferimento e prove di laboratorio e appaiono in normale stato di funzionamento, considerato lo stato d'uso, comunque da verificare. Le coibentazioni sono di tipo inerziale integrato da isolanti, quindi di qualità media, con prestazione energetica globale attuale stimabile in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di miglioria della resa degli impianti e delle coibentazioni e in particolare mediante l'uso di energie rinnovabili ed efficace eliminazione o riduzione dei ponti termici.

Dalle precisazioni fornite dal custode giudiziario il 1° agosto 2024, risulta che per lo sfruttamento dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico sopra menzionato, parte esecutata ha stipulato con il Gestore dei Servizi Energetici GSE s.p.a.: "Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica" con numero pratica SSP00295991 sottoscritta il 25.02.2012 e "Convenzione n. T06R251501607 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare" del 03.08.2012.

### **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 Adriano Lucchin**, Via Camporosolo n. 26, San Bonifacio, tel. 0456106167, fax 0458031646, email [adriano.lucchin@mggavvocati.it](mailto:adriano.lucchin@mggavvocati.it).

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

### **Liberazione dell'immobile**

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

**1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

**2.** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

**3.** in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

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

**7.** è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

**8.** Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

**9.** l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza

di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **Spese**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

### **Regime fiscale**

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

### **Mutuo ipotecario**

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

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo

concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) comprensivo di video a cura della EdiCom Finance s.r.l. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

#### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

### **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 Silvia Brognara - N. 3093/2023 R.G.**);
- 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 , 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 "Divisione n. 3093/2023 R.G. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 95 V 03268 11702 052455420910" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".**

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

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

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

**N.B.** Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista

delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

**I N F O R M A**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 25 settembre 2024

Il Notaio delegato Silvia Brognara