



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Seconda sezione Civile – G.I. Dott. Attilio Burti

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 1192/2020 R.G.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Roberto Padovani Tel.: 0458031077 mail:  
padovani@padovanistudiolegale.it

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

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott. Attilio Burti

**AVVISA CHE**

**il giorno 15 gennaio 2025 alle ore 15:10** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) 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 (Lotto C di perizia)**

In **Comune di Albaredo d'Adige (VR)**, Frazione Coriano, Via Gennari n. 6, **piena proprietà di abitazione** su due livelli fuori terra **con annessi accessori in corpi staccati, pertinenziale autorimessa** al piano terra **e corte**.

Catasto Fabbricati del Comune di Albaredo d'Adige (VR) Fg. 32:

mapp. 130 sub 1, Via Venezia n. 6, P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 11 sup.cat. mq. 195 - R.C. Euro 653,32

mapp. 130 sub 2, Via Venezia n. 6, P. T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 18 - mq. 18 - R.C. Euro 13,01

mapp. 130 sub 3, Via Venezia n. 6, P. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Albaredo d'Adige (VR) Fg. 32:

mapp. 130 - ente urbano, superficie mq. 1.171

**al valore d'asta di Euro 49.000,00 (quarantanovemila)**

**offerta minima Euro 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

**Situazione catastale**

Dalla perizia dell'arch. Roberto Romanò del 30.09.2015, depositata gli atti del procedimento esecutivo n. 57/2015 RE e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale risulta che le planimetrie catastali delle unità immobiliari poste in vendita sono conformi allo stato dei luoghi.

Dalla perizia dell'Arch. Francesca Piantavigna del 31.01.2024, depositata agli atti del presente giudizio divisionale risulta che al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo

dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi. Il perito ha attestato la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

A livello catastale apparentemente non sono state rinvenute difformità.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia dell'arch. Roberto Romanò del 30.09.2015, depositata gli atti del procedimento esecutivo n. 57/2015 RE e acquisita agli atti del presente giudizio divisionale, risulta che dalle ricerche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albaredo d'Adige (VR) in data 24.07.2015, è emersa la seguente documentazione:

- Manutenzione Straordinaria n. 2361 prot. del 22/05/1981 e rilasciata il 30/06/1981;
- Manutenzione Straordinaria n. 2019 prot. del 20/06/1983;
- Manutenzione Straordinaria n. 2157/86 prot. del 20/06/1986;
- Domanda di Condono Edilizio prog.vo n. 0640867803 prot. 2157 e Concessione in Sanatoria del 22/10/1993 n. 244/c;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 22/10/1993.

Il perito ha evidenziato che dai documenti in suo possesso non è stato possibile indicare la conformità urbanistico-edilizia o meno degli immobili alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate, in quanto le stesse non risultano presenti presso gli uffici competenti.

Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal perito stesso hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

**Dalla perizia dell'Arch. Francesca Piantavigna del 31.01.2024, depositata agli atti del presente giudizio divisionale** risultano le seguenti pratiche:

- Manutenzione Straordinaria n. 2361 prot. del 22/05/1981 e rilasciata il 30/06/1981;
- Manutenzione Straordinaria n. 2019 prot. del 20/06/1983 per "tinteggiatura esterna";
- Manutenzione Straordinaria n. 2157/86 prot. del 20/06/1986 per "costruzione di un muro da cm. 12 sul lato nord del fabbricato al fine di migliorare l'isolamento termico";
- Domanda di Condono Edilizio prog.vo n. 0640867803 prot. 2157 e Concessione in Sanatoria del 22/10/1993 n. 244/c per "opere eseguite senza licenza di costruzione nell'anno 1976 e relative ad opere di manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche, nonché alla costruzione di una superficie abusiva di mq. 4,10";
- Certificato di Abitabilità 2157/86 in sanatoria per condono edilizio rilasciato in data 22/10/1993.

In merito alla **conformità urbanistico edilizia** il perito ha evidenziato che:

al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi;

a livello edilizio apparentemente non sono state rinvenute difformità tra quanto depositato Concessione in Sanatoria del 22/10/1993 n. 244/c e lo stato attuale;

l'abitabilità allegata alla concessione in sanatoria è "relativa ad opere di esecuzione di accessorio all'abitazione, modifiche prospettiche e opere di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile ad uso residenziale sito in località via Venezia, 6 foglio 32 mapp 130".

In atto di donazione del 21/06/1980, notaio Mario Alberti, rep. n. 43287 fascicolo n. 22380 trascritto il 21/07/1980 ai nn. RG. 18072 RP. 13312 non vi sono riferimenti circa le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione dei beni né è citata una provenienza anteriore al 1967.

Da quanto reperito presso gli uffici tecnici comunali in particolare all'interno del "Regolamento di edilizia approvato con deliberazione 21 ottobre 1927 - Comune di Albaredo d'Adige" la via in cui sono localizzati i beni oggetto di perizia non è ricompresa nella zona urbana della frazione di Coriano.

Dalla ricerca effettuata dal perito non è risultato possibile risalire all'esatta epoca di fabbricazione dei beni in quanto non risultavano presenti alla stesura nel catasto di impianto nel 1905 mentre lo sono nel programma di fabbricazione del 1979.

I beni in oggetto sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Albaredo d'Adige in Zona "A" - Centro storico e in zona verde privato.

Dall'integrazione di perizia dell'Arch. Francesca Piantavigna del 12.03.2024, depositata agli atti del presente giudizio divisionale risulta inoltre che:

- Per quanto riguarda il fabbricato principale attualmente censito con foglio 32, **particella 130, sub 1:**

Il perito, su ordine del G.E. ha provveduto a compiere "ulteriori indagini presso i registri cartacei di Agenzia delle Entrate rilevano un'annotazione del 01/01/1962 indicante "Impianto degli atti di conservazione".

Non sono presenti planimetrie allegate. Dalla dicitura riportata è possibile comprendere che l'immobile è costituito da piano terra e primo e ha una consistenza pari a 5 vani. La consistenza attuale risulta pari a 11 vani. Si segnala tuttavia che variazioni di distribuzione interna possono condurre all'incremento dei vani senza necessario aumento di superficie complessiva.

Come evidenziato in perizia consegnata da quanto reperito presso gli uffici tecnici comunali in particolare all'interno del "Regolamento di edilizia approvato con deliberazione 21 ottobre 1927 - Comune di Albaredo d'Adige" la via in cui sono localizzati i beni oggetto di perizia non è ricompresa nella zona urbana della frazione di Coriano **l'esistenza dell'immobile nel 1962 sarebbe quindi sufficiente a ritenere legittima la costruzione del bene.**

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, quali solaio e tetto lignei e l'architettura del fabbricato, risultano coerenti con l'epoca indicata nei registri catastali. Inoltre, la forma del bene, come un unico parallelepipedo compatto, lascia presagire un'unica origine per il bene e non risultano evidenti aggiunte postume.

Ulteriori particolari architettonici che possono datare l'immobile antecedentemente al 1967 sono gli inserti in mattoni, la canna fumaria in rilievo rispetto alla facciata con la parte terminale in mattoni e la presenza di cornici nella porzione superiore di alcune facciate del fabbricato."

- Per quanto riguarda l'autorimessa attualmente censita con foglio 32, **particella 130, sub 2:**

"Si evidenzia la comparsa, nel suddetto registro cartaceo, di una porzione di bene identificabile come C/6 in data 16/07/1973. È possibile che il bene fosse preesistente e destinato all'utilizzo agricolo e quindi lo stesso non risultasse censito.

L'architettura degli annessi rustici risulta simile a quella del fabbricato principale."

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

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli

odierni comproprietari in forza di:

- successione ex lege apertasi in data 17.02.1994, alla quale ha fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 15.01.2018 ai nn. 1580/1073 (su altri beni) e successivamente in data 23.09.2019 ai nn. 37364/25349 e in data 25.09.2019 ai nn. 37800/25635;
- successione ex lege apertasi in data 19.07.2003, alla quale ha fatto seguito accettazione espressa di eredità, giusta atto del 18.04.2024 n. 360 Rep. Notaio Massimo Maistrello, trascritta a Verona in data 26.04.2024 ai nn. 16758/12708;
- successione ex lege apertasi in data 20.07.200, alla quale ha fatto seguito accettazione espressa di eredità, giusta atto del 18.04.2024 n. 360 Rep. Notaio Massimo Maistrello, trascritta a Verona in data 26.04.2024 ai nn. 16759/12709;
- successione ex lege apertasi in data 23.01.2015, alla quale ha fatto seguito accettazione espressa di eredità, giusta atto del 08.07.2022 n. 28985 Rep. Notaio Melchiorre Saraceno di Verona, trascritto a Verona in data 12.07.2022 ai nn. 30127/21981;
- successione testamentaria apertasi in data 26.06.2015, alla quale ha fatto seguito accettazione espressa di eredità, giusta atto del 08.07.2022 n. 28985 Rep. Notaio Melchiorre Saraceno di Verona, trascritto a Verona in data 12.07.2022 ai nn. 30128/21982.

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

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

- a) è stata trascritta in data 3 marzo 2020 ai nn. 8020/5610, **domanda giudiziale introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c.:** tale domanda, che non sarà cancellata con il Decreto di trasferimento, ha incardinato il presente giudizio.
- b) è stata trascritto **Decreto di Fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore**, emesso in data 03 maggio 2022 n. 05 Rep. Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 13 giugno 2022 ai nn. 24578/17827; trattasi di formalità non opponibile alla procedura esecutiva, che non sarà cancellata con il Decreto di trasferimento; si precisa che la richiesta di provvedimento idoneo alla cancellazione è in corso di presentazione da parte del legale degli esecutati al Giudice competente.

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

Dalla perizia dell'Arch. Francesca Piantavigna del 31.01.2024, depositata agli atti del presente giudizio divisionale risulta che gli immobili in oggetto sono liberi e in stato di abbandono.

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 documentazione in atti risulta che, a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta la seguente formalità che sarà cancellata con il decreto di trasferimento in quanto il Liquidatore pro-tempore della procedura di Liquidazione del patrimonio n. 23/2022 RF, relativa ai due esecutati (comproprietari unitamente ad altri degli immobili facenti parte del presente lotto), è intervenuto nel presente procedimento per chiedere, tra l'altro, la vendita in questa sede del lotto C: **Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**, emesso in data 02 novembre 2022 n. 23 Rep. Tribunale di Verona e **trascritto a Verona in data 29 dicembre 2022** ai nn. 56464/41105. Dalla perizia dell'Arch. Francesca Piantavigna del 31.01.2024, depositata agli atti del presente giudizio divisionale risulta che:

- 1) Al momento del sopralluogo non è stato possibile per il perito visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati

con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi.

2) **L'accesso pedonale e carraio** ai beni in oggetto avviene da via Gennari, strada pubblica, attraverso il bene comune non censibile sub 3 e attraverso il mappale 179, catastalmente intestato a terzi. Da ispezioni ipotecarie eseguite non è stato possibile risalire a trascrizioni riguardanti il bene e quindi ad eventuali servitù di passo.

3) Al momento del sopralluogo lo stato ed il funzionamento degli **impianti** non è stato verificabile in quanto le utenze non erano attive e lo stato manutentivo rilevato dell'unità abitativa nel suo complesso è pessimo.

Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere del perito, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

### **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 Roberto Padovani**, Via Caserma Ospital Vecchio n. 13, Verona, tel. 0458031077, fax 0458039766, email padovani@padovanistudiolegale.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 eseguita, 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: sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Dell'avviso sarà data pubblicità anche mediante il servizio di Postal Target..

### **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 **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.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 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: [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 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 Ludovica Piro - N. 1192/2020 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 minorenni, 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 "Div. 1192/2020 R.G. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 12 L 03268 11702 052348627400" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

**N.B.** Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

#### **I N F O R M A**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma

di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.  
Verona, 23 ottobre 2024

Il Notaio delegato Ludovica Piro