



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 115/2023 R.G.E.**

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

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

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 12 marzo 2025 alle ore 15:50** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.15) 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 Verona**, Quartiere Veronetta, Via Interrato dell'Acqua Morta n. 40/A, **piena proprietà di negozio al piano terra con area esterna esclusiva e con cella frigo** al piano primo sottostrada.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 157:

mapp. 222 sub 28, Interrato Acqua Morta n. 40/A, z.c. 1, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 16 sup.cat. mq. 262 - mq. 209 - R.C. Euro 8.689,13

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

**al valore d'asta di Euro 457.000,00 (quattrocentocinquantasettemila)**

**offerta minima Euro 342.750,00 (trecentoquarantaduemilasettecentocinquanta)** 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 (duemila)**

##### **Situazione catastale**

Della perizia in atti emerge che la raffigurazione nelle planimetrie catastali non è conforme allo stato dei luoghi. Queste andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo successivo.

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono state stimate in circa Euro 1.500,00.

##### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia agli atti si evince che l'immobile in oggetto è stato edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Verona (VR):

- Pratica n. 3033/89/01 SK p.g. n. 0010862 del 27/07/1990 per restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimari n. 57/59/61.

- Pratica n. 8554/91/01 SK p.g. n. 0066380 del 17/07/1992 in Variante alla pratica n. 3033/89/01 SK p.g. n. 0010862 per restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimari n. 57-59-61.
- Pratica n. 347/92/01 SK p.g. n. 0020843 del 15/02/1993 concessione edilizia per apportare ulteriori varianti alla pratica n. 3033/89/01 SK p.g. n. 0010862 per restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimari n. 57-59-61.
- Autorizzazione di Abitabilità p.g. n. 95807/93 e 29315/94 del 08/02/1995 riferito all'edificio oggetto di restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimari n. 57-59-61.
- S.C.I.A. n. 06.03/001828 anno 2014 prot. n. 56013 del 25/02/2014 per la manutenzione straordinaria e l'accorpamento di due negozi siti al piano terra di via Interrato Acqua Morta n. 40/a e 40/c.
- Istanza di Autorizzazione Paesaggistica e Compatibilità Ambientale n. 06.03/001830 anno 2014 prot. n. 56011 del 25/02/2014 per la realizzazione di porta al posto di finestra e modifica scala esterna in difformità dai titoli abilitativi su edificio sito in via Interrato Acqua Morta n. 40/c.
- S.C.I.A. n. 06.03/006224 anno 2014 prot. n. 1897/14 per la sistemazione interna di un fabbricato ad uso commerciale via Interrato Acqua Morta n. 40/a e 40/c.
- S.C.I.A. n. 06.03/009773 anno 2014 prot. N. 305637 del 06/11/2014 in variante alla S.C.I.A. n. 06.03/006224/2014 prot. n. 1897/14 per la sistemazione interna di un fabbricato ad uso commerciale via Interrato Acqua Morta n. 40/c.
- Certificato di Agibilità fascicolo n. 06.03/001828/2014 riferito all'immobile oggetto di opere di modifiche interne sito in via Interrato Acqua Morta n. 40.

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella S.C.I.A. n. 06.03/001828 anno 2014 del 25/02/2014 e successiva S.C.I.A. Variante n. 06.03/009773 anno 2014 del 06/11/2014 e nella richiesta di Autorizzazione Paesaggistica con Accertamento di Compatibilità Ambientale n. 06.03/001830 anno 2014 del 25/02/2014 presso il Comune di Verona risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi.

Nello specifico in sede di sopralluogo è stato rilevato quanto di seguito descritto:

- La scala esterna che conduce dalla via Interrato dell'Acqua Morta all'ambiente più piccolo dell'immobile risulta conformata in maniera differente a quanto raffigurato negli elaborati grafici allegati alla pratica di Autorizzazione Paesaggistica con Accertamento di Compatibilità Ambientale n. 06.03/001830 anno 2014 del 25/02/2014.
- Sono state riscontrate incongruenze generalizzate sulle dimensioni degli ambienti tra le quote rilevate in sede di sopralluogo e quanto raffigurato negli elaborati depositati.
- Nell'ambito "B" (evidenziato nello schema a pag. 8 dell'elaborato peritale) è stata rilevata la presenza di una parete (vetro e cartongesso) che separa la zona preparazione/cottura e controparte interne predisposte per il passaggio impianti non indicati all'interno degli elaborati progettuali;
- Nell'ambito "A" (evidenziato nello schema a pag. 8 dell'elaborato peritale) è stata rilevata un'errata rappresentazione delle componenti strutturali interni (diversa posizione pilastro) e delle partizioni al piano interrato.

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria condizionata al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica con Accertamento di Compatibilità Ambientale.

Le spese per la presentazione delle pratiche sopra descritte sono stimate in Euro 10.000,00 esclusi eventuali oneri e sanzioni.

È stato inoltre riscontrato che una delle due porte-finestre (la seconda dall'attuale

ingresso all'immobile) risulta nella parte inferiore tamponata e sopra di questa montata una finestra. Tale difformità dovrà essere ripristinata mediante lo smontaggio del serramento presente e del tamponamento e l'installazione di una port-finestra in continuità con le esistenti.

Le spese per il ripristino dei luoghi sono state stimate in ca. Euro 2.000,00.

Dall'atto di provenienza della particella censita al C.F. con Fg. 157 mappale 222 subalterno 1, poi fusa nell'attuale mappale 222 sub 28, (Compravendita autenticata in data 28/09/2006 n. 29253 rep. Notaio Ciro Raiola, trascritta a Verona il 10/10/2006 ai nn. 49786/28960) risulta inoltre che: "le opere di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto sono state iniziate in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Aggiunge che successivamente sono stati eseguiti lavori di restauro e ristrutturazione in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Verona: (omissis) - autorizzazione n. 51110/93 P.G. e n. 3003/93 SK del 25 marzo 1994; - concessione in sanatoria n. 51494 P.G. e n. 4824/94/01 sk del 4 novembre 1994...." (quest'ultima allegata alla perizia). L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Eduardo Paladini in data 22/02/1993 rep. n. 148069, trascritto a Verona il 25/02/1993 ai nn. 4980/3810 R.P. (particella precedentemente censita al C.F. con Fg. 157 mappale 222 subalterno 2).
- Atto di compravendita autenticato in data 28/09/2006 n. 29253 rep. Notaio Ciro Raiola, trascritto a Verona il 10/10/2006 ai nn. 49786/28960 (particella precedentemente censita al C.F. con Fg. 157 mappale 222 subalterno 1).

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

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è oggetto delle seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

- 1) Convenzione edilizia ai sensi delle leggi 06.08.1967 n. 765 (Legge ponte) e 24.03.1989 n. 122 (Legge Tognoli), trascritta a Verona in data 04 maggio 1992 ai nn. 14102/10642 a favore del Comune di Verona, giusta atto autenticato nelle firme dal Notaio Eduardo Paladini di Verona in data 3 e 27 aprile 1992 rep. nn. 146904-146969, in forza del quale tutte le autorimesse per le quali verrà rilasciata la Concessione Edilizia non potranno mai essere alienate a soggetti che non siano proprietari o titolari di altri diritti reali nello stesso stabile sito in Verona via Scrimiari n. 57-59-61;
- 2) Regolamento di condominio allegato all'atto a rogito notaio Eduardo Paladini di Verona (VR), trascritto a Verona in data 18 novembre 1992 ai nn. 33111/22356.

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

Dalla perizia in atti e dalla relazione del custode giudiziario risulta che l'immobile oggetto di procedura è attualmente occupato dalla società eseguita, in parte per lo svolgimento della propria attività ovvero per la vendita ortofrutticola (Ambito A); ed in parte per lo svolgimento di attività di preparazione-cottura e vendita alimenti, rilevato non attivo in sede di sopralluogo (Ambito B).

A seguito di accertamento presso l'Agenzia delle Entrate è stata riscontrata la presenza di un contratto di locazione per uso commerciale ancora in essere, di porzione dell'unità immobiliare in oggetto (area di cui all'Ambito B), con la ditta (omissis).

Il contratto di locazione risulta stipulato in data 01.05.2019 per una durata di 6 anni, con scadenza in data 30.04.2025 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Verona 2 in data 30.05.2019 n. 6050 serie 3T.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il negozio (Ambito B) risulta allestito ma in disuso da parte del conduttore. Come da dichiarazione rilasciata dalla società esecutata, in sede di sopralluogo periodico al Custode Giudiziario: si prende atto che l'affittuario ha cessato l'attività dopo circa sei mesi dalla firma del contratto il quale a sua volta non risulta tuttavia mai cessato, e che, a tale termine non ha corrisposto la formale chiusura del contratto di locazione.

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 in atti risulta che:

1) Il bene con destinazione d'uso negozio si colloca ad una quota inferiore rispetto al piano della strada (circa 150 cm da Via Interrato Acqua Morta) e si sviluppa principalmente al piano terra ed in parte al piano interrato del fabbricato entro un locale deposito collegato al negozio per mezzo di un montacarichi interno.

2) L'accesso alla proprietà (sub. 28) avviene dalla via pubblica (via Interrato dell'Acqua Morta) mediante una scaletta che dal piano strada conduce all'ingresso dell'immobile. Sono presenti inoltre un secondo accesso sulla facciata principale (via Interrato dell'Acqua Morta) ed un ingresso di servizio sul retro (via Scrimiarì n. 57).

2) Nell'atto di compravendita rogato in data 22.02.1993 n. 148069 rep. Notaio Eduardo Paladini, trascritto a Verona il 25.02.1993 ai nn. 4980/3810, si riporta che "L'unità immobiliare in contratto è considerata unità separata dal Condominio e, pertanto, non partecipa alle spese di utenza condominiale".

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.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.

#### **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). 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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

## 2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

## 3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Felli - N. 115/2023 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

## 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## b) OFFERTA TELEMATICA

### 1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre

presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 115/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 88 G 03268 11702 052831170990" (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, 18 dicembre 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli