

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 121/2021 R.G.E. cui è riunita la n. 238/2023 R.E.**  
Custode Giudiziario Avvocato Nicola Ottaviani Tel.: 045594642 mail:  
nicola.ottaviani@studioottaviani.eu

**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 dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 26 marzo 2025 alle ore 15:15** (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**

In **Comune di Oppeano (VR)**, Località Cà degli Oppi, Via dei Bursi n. 29, **piena proprietà di complesso artigianale con annessa zona uffici.**

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR) Fg. 49:

mapp. 13 sub 5, Via Dei Bursi n. 23, P. T, cat. C/3 - cl. 4 sup.cat. mq. 559 - mq. 515 - R.C. Euro 611,74

mapp. 146 sub 1, Via Dei Bursi n. 29, P. T, cat. C/3 - cl. 4 sup.cat. mq. 537 - mq. 495 - R.C. Euro 587,99

mapp. 146 sub 2, Via Dei Bursi n. 29, P. T, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 23 - mq. 20 - R.C. Euro 8,88

mapp. 572 sub 2, Via Dei Bursi n. SNC, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 5.518,50 (già m.n. 572 sub 1)

mapp. 580, Via Dei Bursi n. 29, P. T, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 59 - mq. 55 - R.C. Euro 39,77 (D.M.701/94)

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) Fg. 49:

mapp. 572 - ente urbano, superficie mq. 2.883

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e cespiti comuni al complesso immobiliare, di cui detti fabbricati (m.n. 13 sub 5 e m.n. 146 subb. 1-2) fanno parte con particolare riferimento ai beni comuni non censibili distinti al C.F. di Oppeano con il m.n. 13 sub 3 (corte comune ai subb. 1, 2, 5) e m.n. 146 sub 5 (corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4).

**al valore d'asta di Euro 151.000,00 (centocinquantomila)**

**offerta minima Euro 113.250,00 (centotredicimiladuecentocinquanta)** 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 in atti risulta che a seguito ai sopralluoghi eseguiti sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le schede planimetriche agli atti che hanno reso necessaria la presentazione delle seguenti variazioni catastali:

- pratica Pre.Geo. prot. n. 2022/VR0036899 del 14.03.2022 che ha consentito di rappresentare correttamente gli edifici nell'estratto di mappa catastale (C.T. m.n. 13 e 572), eliminando graficamente l'area di sedime di alcune porzioni di immobile non presenti sui luoghi;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0036916 del 15.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 13 sub. 5 lasciando inalterati gli identificativi catastali;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0036909 del 15.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 146 sub. 1, oltre al relativo all'elaborato planimetrico, lasciando inalterati gli identificativi catastali;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0037816 del 16.03.2022 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 572 sub. 1, oltre al relativo all'elaborato planimetrico. Tale variazione ha comportato la soppressione dell'identificato catastale originario (m.n. 572 sub. 1) con contestuale costituzione del m.n. 572 sub. 2;
- pratica Doc.Fa. prot. n. VR0180267 del 03.11.2023 che ha consentito di allineare la scheda planimetria dell'immobile censito al C.F. del Comune di Oppeano Fg. 49 m.n. 580 lasciando inalterati gli identificativi catastali.

In seguito all'approvazione delle suddette variazioni catastali, lo stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali, con l'elaborato planimetrico e con l'estratto di mappa.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia del 17.11.2023, a firma del Geom. Enrico Cani, in atti, risulta che gli immobili pignorati risultano essere stati edificati a partire dagli anni 1970 e più volte modificati/ampliati, nel corso degli anni, fino a raggiungere l'attuale consistenza immobiliare.

In particolare alle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Oppeano (VR) il perito ha potuto accertare che il complesso immobiliare è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 190 del 15.04.1971, inerente la costruzione di una casa. La pratica è correlata di certificato di abitabilità del 05.03.1973 (abitabilità rilasciata con riferimento ad un fabbricato ad uso civile abitazione, non oggetto di pignoramento, che insiste sul m.n. 13);
- Licenza di Costruzione n. 192 del 15.04.1971, inerente la costruzione di un capannone ad uso laboratorio falegnameria. La pratica è correlata di certificato di agibilità del 01.06.1974;
- Licenza di Costruzione n. 989 del 01.07.1976, inerente l'ampliamento di un edificio da adibirsi ad uso autorimessa e magazzino mobili. La pratica edilizia è correlata di certificato di agibilità del 27.05.1977;
- Concessione Edilizia n. 1849 del 04.03.1981, inerente l'ampliamento di laboratorio a falegnameria;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 3543 del 24.07.1984, inerente sostituzione di recinzione con rete metallica e costruzione di un nuovo tratto di recinzione;
- Concessione Edilizia n. 2303/1984 prot. n. 1106 del 26.03.1984, inerente lavori per la costruzione di un fabbricato ad uso casa di guardia con annessa tettoia;
- Concessione Edilizia n. 2438/1984 prot. n. 4164 del 28.11.1984, inerente ricostruzione

parziale laboratorio artigianale in seguito a calamità naturale;

- Concessione Edilizia n. 2873/1986 prot. n. 5637/86 del 15.09.1987, inerente lavori per la costruzione di un deposito attrezzi agricoli;

- Concessione Edilizia n. 3437/1989 prot. n. 1650 del 02.06.1989, inerente rinnovo concessione edilizia n. 2303/84 relativa a lavori per la costruzione di un fabbricato ad uso casa di guardia con annessa tettoia. La pratica edilizia è correlata di permesso di abitabilità n. 3/90 del 25.01.1990 (abitabilità rilasciata con riferimento ad un fabbricato ad uso civile abitazione, non oggetto di pignoramento, che insiste sul m.n. 146);

- Concessione Edilizia n. 4598/1993 prot. n. 5928 del 10.08.1993, inerente la costruzione di una veranda (la veranda fa parte di un fabbricato ad uso civile abitazione, non oggetto di pignoramento, che insiste sul m.n. 13);

- Concessione Edilizia n. 5229/1996 prot. n. 9302 del 26.03.1996, inerente la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito mobili;

- Concessione Edilizia n. 5370/1996 prot. n. 9004 del 10.12.1996, inerente variante alla Concessione Edilizia n. 5229/1996 per la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito mobili. La pratica edilizia è correlata di permesso di agibilità n. 16/96 del 31.12.1996;

- Autorizzazione Edilizia n. 5680 prot. n. 9500 del 16.02.1999, inerente variante all'autorizzazione edilizia n. 5592 del 24.04.1998 con riferimento alla costruzione di una recinzione e passo carraio;

- Concessione Edilizia n. 6266 prot. n. 12322 del 08.02.2002, inerente l'ampliamento ad uso amministrativo (costruzione uffici) di un fabbricato artigianale.

L'acquisizione della documentazione amministrativa, propedeutica a verificare la regolarità degli immobili, è stata oggetto di diversi confronti tecnici con l'ufficio edilizia privata del Comune di Oppeano dopo che la stessa ha verificato, in più occasioni, la presenza negli archivi comunali di tutte le pratiche edilizie di interesse sul complesso immobiliare in esame.

Le molteplici ricerche sono state eseguite in maniera puntuale in quanto **si sono rilevate diverse difformità, anche importanti**, che interessano intere porzioni di immobile.

Ulteriori indagini sono state svolte dal perito dopo essere stato chiamato ad integrare la propria perizia di stima vista la riunione alla procedura esecutiva n. 121/2021 della procedura n. 238/2023. L'istanza di accesso agli atti presentata all'ufficio edilizia privata del Comune di Oppeano (VR) ha prodotto una comunicazione a cura del Tecnico Responsabile del Servizio, prot. n. 20967 del 27.10.2023, con la quale è stato dichiarato che non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie rispetto a quelle già acquisite con la precedente istanza di accesso agli atti.

L'analisi della regolarità degli edifici sotto il profilo urbanistico edilizio è stata valutata sulla base del rilievo eseguito per confronto con quanto autorizzato, ovvero i titoli abilitativi elencati in precedenza.

- **m.n. 13 sub. 5**: a partire dal blocco laboratorio principale sui progetti autorizzati si rilevano: l'assenza della messa in comunicazione con l'ulteriore laboratorio ad "L"; modifiche prospettiche muro perimetrale ad est con messa in comunicazione del laboratorio con le zone/volumi descritti come abusivi (e pertanto previsti ai fini della stima in demolizione), ovvero realizzati a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al m.n. 13 sub. 5 e m.n. 572 sub. 2.

Nel blocco secondario disposto ad "L" verso ovest di rilevano rispetto ai progetti autorizzati: l'assenza del locale ricavato nell'angolo nord-est, l'assenza della zona servizi igienici e spogliatoio (soppalcata e raggiungibile mezzo scala); modifiche prospettiche angolo sud-ovest e contestuale assenza di messa in comunicazione con l'ulteriore locale

a sud; la destinazione d'uso autorizzata risulta a magazzino/rimessa.

Nel blocco in aderenza al laboratorio disposto ad "L" si rileva rispetto ai progetti autorizzati una diversa destinazione d'uso autorizzata come deposito attrezzi agricoli.

Relativamente agli esterni dei corpi di fabbrica descritti si rileva rispetto a quanto autorizzato: l'assenza di una finestra nel locale centrale termica, la presenza di due modesti volumi posti in aderenza al lato est con destinazione a deposito vernici e locale compressori, non rilevati in loco, l'assenza di tettoia pilastrata costruita in aderenza al lato ovest del fabbricato (e pertanto prevista ai fini della stima in demolizione), infine sono stati rilevati in loco, ma non risultano autorizzati (e pertanto prevista ai fini della stima in demolizione) dei volumi destinati ad autorimessa collocati parzialmente sotto lo sbalzo della tettoia autorizzata a sud-ovest ed in parte su pozioni di corte comune. Sono state rilevate infine delle difformità della posizione/dimensione dell'accesso carraio tra lo stato autorizzato e quello realizzato.

- **m.n. 146 sub. 1:** a partire dal blocco uffici sui progetti autorizzati si rilevano: diversa distribuzione interna con inversione della posizione del corridoio di distribuzione rispetto all'autorizzato, oltre a modifiche prospettiche.

Nel blocco laboratorio si rilevano, rispetto ai progetti autorizzati, alcune modifiche prospettiche, diversa dimensione del collegamento interno lato nord verso la porzione autorizzata come deposito attrezzi agricoli (destinazione non conforme a quanto rilevato), oltre alla messa in comunicazione della stessa, a nord, con le zona/volume descritta come abusiva (e pertanto prevista ai fini della stima in demolizione), ovvero realizzati a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al mn. 146 sub. 1 e mn. 572 sub. 2.

- **m.n. 146 sub. 2:** locale adibito ad autorimessa privo di titolo abilitativo e che risulta non sanabile se non previa acquisizione e consenso dei confinanti e che pertanto ai fini della stima è stato considerato, in maniera cautelativa, come in demolizione.

- **m.n. 572 sub. 2:** il corpo di fabbrica principale risulta regolare dal punto di vista autorizzativo ad eccezione degli ampliamenti volumetrici/di superficie realizzati abusivamente a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al m.n. 13 sub. 5, m.n. 580 e m.n. 146 sub. 1, oltre agli ulteriori ampliamenti volumetrici (quattro locali con accesso esterno) realizzati a ridosso del muro perimetrale ovest e del muro perimetrale sud, questi ultimi nemmeno accatastati (gli ampliamenti descritti risultano non sanabili e pertanto ne è prevista ai fini della stima la demolizione). Infine la vasca definita catastalmente come "vasca interrata per raccolta acqua" non risulta indicata nei progetti autorizzati.

- **m.n. 580:** sono state rilevate modifiche prospettiche riferite al muro perimetrale ad est con messa in comunicazione del deposito mobili con le zone/volumi descritti come abusivi (e pertanto previsti ai fini della stima in demolizione), ovvero realizzati a collegamento dei corpi di fabbrica di cui al m.n. 13 sub. 5 e m.n. 572 sub. 2.

È stata rilevata inoltre nei progetti autorizzati una diversa destinazione d'uso rispetto a quella autorizzata come deposito attrezzi agricoli.

Per maggior chiarezza il perito ha riportato a pag. 24 uno "schema grafico degli immobili pignorati" come rilevati in sede di sopralluogo (superficie evidenziata con colore verde) e delle superfici/volumi abusivi da demolire in quanto non sanabili (superficie evidenziata con tratteggio di colore blu). Il perito ha poi ulteriormente precisato che per tali porzioni di volumetria abusiva non risulta adottata alcuna ordinanza di demolizione da parte del Comune di Oppeano.

I costi stimati per la demolizione di dette superfici/volumi abusivi (zona evidenziata con tratteggio di colore blu nello schema grafico di pag. 24) comprensivo dell'attività professionale per il riallineamento catastale, ammontano a complessivi Euro 45.000,00 circa, oltre i.v.a., detratti dalla stima complessiva del compendio immobiliare.



L'impossibilità di sanatoria di detti volumi è ascrivibile a diverse motivazioni: mancato rispetto della distanza dai confini, dai fabbricati e/o dalla fascia di rispetto dello scolo presente a sud, questioni civilistiche legate all'acquisizione dell'assenso dei confinanti che allo stato della valutazione di stima non è certamente acquisibile e pertanto si è adottata una valutazione cautelativa, oltre a non rispondenza dei requisiti di cui alla Circolare Regionale Veneto n. 13 del 01.07.1997 che disciplina i criteri generali di valutazione degli insediamenti produttivi e del terziario.

Al contrario le difformità rilevate come sanabili risultano regolarizzabili mediante la presentazione di idonea pratica edilizia con un costo stimato indicativo pari ad Euro 8.000,00 circa, oltre i.v.a. (salvo conteggi più dettagliati, escluse sanzioni, diritti di segreteria ed oneri) nei costi è ricompresa l'attività professionale necessaria per richiedere il certificato di agibilità per i manufatti che ne sono privi. Si precisa che, allo stato, non è possibile definire l'entità delle sanzioni edilizie/oneri riferite al titolo di sanatoria poiché si renderebbe necessario predisporre un progetto dettagliato dell'intervento che comporterebbe costi a carico della procedura nella misura sopra stimata.

Infine è stato evidenziato che la quasi totalità della copertura degli immobili censiti con il m.n. 13 sub. 5, m.n. 146 sub. 1 e m.n. 580 è costituita da lastre in eternit che dovranno essere rimosse e smaltite da una ditta specializzata. Il costo indicativo stimato per tale lavorazione è pari a complessivi Euro 20.000,00 circa, oltre i.v.a., detratti dalla stima del compendio immobiliare.

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

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 21010 del 09.11.2023, rilasciato dal Comune di Oppeano (VR) e allegato alle perizia del 17.11.2023, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono:

- "in zona D1- completamento produttivo" della Variante n. 4 al P.A.Q.E. (Piano D'Area Quadrante Europa), nonché la Variante al P.R.G./P.I. n. 9 giusta D.C.C. n. 2 del 18.01.2023 di approvazione, esecutiva a far data dal 19.02.2023;
- "Viabilità" - art. 8.2 "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale" - art. 11.1 del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con D.G.R. n. 2140 del 30.12.2015.

Il perito ha segnalato infine l'indicazione nella cartografia Tavola 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T. del tracciato di rete irrigua del Consorzio di Bonifica Veronese che transitata a partire dello scolo presente a sud del lotto ed in prossimità del confine tra le particelle nn. 146, 580, 13 e la particella n. 572.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati hanno le seguenti provenienze

- Gli Immobili censiti al C.F. di Oppeano (VR) con Fg. 49, m.n. 13 sub. 5 e m.n. 146 sub. 1 e 2 sono pervenuti ai due esecutati per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno e quindi complessivamente per l'intera piena proprietà, giusta successione testamentaria in morte del padre deceduto il 22.04.2017, trascritta il 07.02.2018 ai numeri R.G. 4913 e R.P. 3341. In data 01.08.2017 ai nn. 31931/21275 è stata trascritta accettazione espessa di eredità a favore, tra gli altri, dei due esecutati, giusta atto 26.07.2017 n. 88798/24774 Rep. Notaio Lucio Lombardi.
- Gli Immobili censiti al C.F. di Oppeano (VR) con Fg. 49 m.n. 572 sub. 2 (compresa l'area di sedime censita al C.T. con Fg. 49 m.n. 572) e m.n. 580 sono pervenuti per l'intera

piena proprietà alla società esecutata (nella loro precedente identificazione: terreno censito al C.T. con Fg. 49 m.n. 165 di 10.071 mq), giusta vendita del 18.04.1995 rep. n. 150826 Notaio Eduardo Paladini, trascritta a Verona il 21.04.1995 ai nn. 13001/9290.

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

Dalla perizia del 17.11.2023, a firma del Geom. Enrico Cani, in atti risulta che: presso l'Agenzia Entrate e come da dichiarazione resa dall'ufficio territoriale di Verona 2, prot. n. 157378 del 21.10.2021 risulta il seguente contratto di affitto di azienda: contratto di affitto di azienda autenticato il 02.08.2017 rep. n. 88827 racc. n. 24794, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 04.08.2017 al n. 3279 serie 1T.

Mediante tale contratto la società esecutata ha concesso in affitto alla soc. (omissis) l'azienda sita in Comune di Oppeano (Vr), via dei Bursi n. 29 avente come attività la costruzione, la lavorazione, la lucidatura, intaglio e finitura in genere di mobili in stile e non. Detta attività viene svolta nei locali così catastalmente distinti: Fg. 49 m.n. 580, m.n. 572 sub. 1 (ora m.n. 572 sub. 2) e m.n. 659 (immobile non oggetto di pignoramento e non di proprietà della società locatrice in quanto oggetto di trasferimento di diritti). Nel contratto in questione è stabilito che sarebbe stato locato anche l'immobile limitrofo, m.n. 13 sub. 5 (immobile pignorato di proprietà dei soggetti esecutati), con contratto a parte, cosa che non risulta essere poi avvenuta.

La durata del contratto di affitto è di anni 6 a decorrere dal 01.09.2017 con naturale scadenza al 31.08.2023 e si intenderà tacitamente rinnovato per egual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

L'azienda in oggetto è costituita inoltre delle attrezzature e degli accessori che corredano l'attività commerciale stessa così come meglio evidenziato nell'elenco allegato all'atto sotto la lettera A, oltre ai rapporti di lavoro dei dipendenti come meglio specificato nell'elenco allegato all'atto sotto la lettera B. Il canone annuo di affitto è fissato in euro 18.000,00 oltre i.v.a. e deve essere corrisposto in rate mensili anticipate cadauna di euro 1.500,00, onnicomprensivo degli immobili e dell'attività senza nessuna specificazione/distinzione.

Il perito ha effettuato nuove indagini presso l'Agenzia delle Entrate in seguito alla riunione della procedura esecutiva n. 238/2023 con la n. 121/2021 richiedendo una nuova verifica alla P.A. sui contratti di locazione gravanti sugli immobili pignorati.

Come da dichiarazione resa dall'ufficio territoriale di Verona 2, prot. n. 230304 del 24.10.2023 non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere. Tale dichiarazione rileva l'assenza della comunicazione all'Agenzia delle Entrate di proroga del contratto di affitto di azienda sopra citato la cui prima scadenza era fissata il giorno 31.08.2023 (data anteriore alla data delle nuove ricerche eseguite).

**Con provvedimento del 21 febbraio 2024 il Giudice dell'esecuzione, su istanza del custode giudiziario, ha autorizzato (omissis) ad occupare, senza titolo opponibile, l'immobile dietro il pagamento di un'indennità di occupazione e secondo le altre condizioni indicate nell'istanza del custode. Lo stato di occupazione dell'immobile è provvisorio, ossia fino all'aggiudicazione, attesa l'assenza di titoli opponibili alla procedura da parte dell'occupante.**

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 del 17.11.2023, a firma del Geom. Enrico Cani, in atti risulta che:

1) Gli immobili risultano accessibili attraverso **tre accessi**, tutti di tipo carrabile: - il principale ad ovest su via dei Bursi, che insiste sul m.n. 146 sub. 5, ovvero corte comune

anche ad altre unità immobiliari di tipo residenziale non ricomprese nel pignoramento ed in proprietà di terzi; - i rimanenti a nord, su una strada che si dirama da via dei Bursi, i quali insistono il primo sul m.n. 13 sub. 3, ovvero corte comune anche ad altre unità immobiliari di tipo residenziale non ricomprese nel pignoramento ed in proprietà di terzi, ed il secondo sul m.n. 659 (quest'ultimo mappale identifica un terreno/area urbana di proprietà di terzi sulla quale è costituita servitù di passo pedonale carraio a favore del m.n. 572, giusta atto del 14.12.2010 n. 11626 Rep. Notaio Giacomo Gelmi, trascritta a Verona il 21.12.2010 ai nn. 30858/49842).

Il perito ha evidenziato che "i predetti accessi sono realizzati su corti comuni a due immobili indipendenti di tipo residenziale, non pignorati ed in proprietà di terzi, e che sulla strada che si dirama da via dei Bursi a nord è presente una cabina enel, di altra proprietà, edificata a bordo strada e accessibile dalla stessa".

2) I diversi identificativi catastali che costituiscono il presente lotto, di fatto rappresentano porzioni di immobile di un complesso artigianale, "frazionate su base catastale", che risultano strettamente interconnesse tra loro sia a livello funzionale che impiantistico.

Per maggior chiarezza il perito ha riportato a pag. 10 una schema grafico degli immobili pignorati, al quale si rimanda per maggior chiarezza.

3) Il **confine** tra il m.n. 572 ed il m.n. 659 (non pignorato e di proprietà di terzi) risulta dematerializzato e, rispetto a tale confine, l'unica definizione rispetto alla strada è costituita dalla recinzione che insiste sul m.n. 659.

4) Fa parte della particella m.n. 580 una corte esclusiva con confini dematerializzati di forma triangolare che si sviluppa a partire dalla zona coperta (tettoia) fino a raggiungere via dei Bursi. In sede di sopralluogo si è potuto appurare che una porzione di tale area, ovvero la parte terminale "a punta" verso via dei Bursi, è stata resa inaccessibile per la presenza di una delimitazione in rete metallica che ha di fatto inglobato tale porzione, del m.n. 580, nell'area attualmente destinata a giardino che tuttavia è da intendersi ricompresa nel m.n. 13 sub. 3, ovvero bene comune non censibile all'immobile pignorato m.n. 13 sub. 5 ed altre unità abitative (m.n. 13 sub. 1 e 2) in proprietà di terzi non pignorate.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione dell'ulteriore schema grafico di chiarimento della posizione della corte esclusiva del m.n. 580 rispetto a quanto rilevato in loco, riportato a pag. 17 della perizia.

5) per ciò che concerne gli **impianti**, il perito ha evidenziato che "durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti elettrici e meccanici risultano risalire all'epoca di realizzazione degli immobili e pertanto necessitano di adeguamenti e verifiche. Inoltre è da segnalare che **alcuni quadri elettrici e altra impiantistica sono realizzati su porzioni di immobili abusive e che dovranno pertanto essere spostati.**"

#### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro per ciò che concerne gli immobili censiti al C.F. del Comune di Oppeano con il m.n. 13 sub. 5 e con il m.n. 146 subb. 1-2, mentre per i restanti immobili facenti parte del lotto unico (immobili censiti al C.F. con m.n. 580 e con il m.n. 572 sub. 2) ci sarà la facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (società esecutata), in quanto trattasi di immobili strumentali per natura.

#### **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 Nicola Ottaviani**, Via Scrimiani n. 11/13, Verona, tel. 045594642,, email

nicola.ottaviani@studioottaviani.eu.

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 dinanzi 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 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: 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 facoltà di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità anche tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social" 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 **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è

<http://www.venditepubbliche notarili.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: gestorenortartel@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. 121/2021 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 "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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. 121/2021 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: "IT 42 U 03268 11702 052783449020" (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, 15 gennaio 2025

Il Notaio delegato Ludovica Piro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®