

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 25/2024 R.G.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Emanuele Ghiotto Tel.: 0456106167 mail:  
emanuele.ghiotto@mggavvocati.it

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

Il sottoscritto Dott. Sergio Macchi, Notaio in Legnago (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 12 febbraio 2025 alle ore 15:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****Lotto Unico**

In **Comune di Legnago (VR)**, Via Maria Montessori n. 19, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Orizzonte Palace", **piena proprietà di appartamento al piano secondo con annesse soffitta e terrazza** al piano terzo/sottotetto e **cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 17:

mapp. 478 sub 35, Via Maria Montessori P. S1-2-3, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 126 - R.C. Euro 686,89

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare su:

mapp. 478 sub 75, Via Concetto Marchesi P. S1-T-1-2, bene comune non censibile

mapp. 478 sub 76, Via Concetto Marchesi P. S1-T-1-2, bene comune non censibile

mapp. 363 sub 19, Via Concetto Marchesi P. S1-T, bene comune non censibile

**al valore d'asta di Euro 180.000,00 (centoottantamila)**

**offerta minima Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila)** 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. Patrizia Galante (agli atti) risulta che: Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, il perito ha dichiarato che la ripartizione delle tramezzature riscontrate all'interno dell'appartamento in piano secondo ed in piano terzo di sottotetto, corrispondono a quelle riportate in planimetria catastale dell'immobile, così come sussiste conformità fra lo stato dei luoghi riscontrati

in vano cantina e la planimetria catastale.

Per quanto concerne la sola parte di immobile che comprende la copertura piana, il perito ha osservato che le dimensioni della terrazza riscontrate sui luoghi appaiono verosimili alle dimensioni riportate in planimetria catastale, tuttavia ha anche riscontrato la presenza di n. 3 ripostigli in sottotetto non censiti in planimetria dell'immobile.

I tre vani di sottotetto gravano all'interno del sedime della sottostante unità abitativa oggetto di pignoramento.

Verificato ogni elemento inerente le normative riguardanti l'accatastamento di vani in sottotetto, emerge che risulta necessario accatastare in planimetria le sole parti in sottotetto eccedenti l'altezza di h. 1,50 m.

I tre vani in sottotetto misurano rispettivamente:

I°: mq. 4,06, H min. 1,10, hmax 1,29

II°: mq 5,09, H min. 0,95, hmax 1,10

III°: mq 5,38, H min. 1,20, hmax 2,32.

Ne consegue che solo una parte minima di un vano di sottotetto, ovvero la parte di altezza da h 1,50 ad h 2,32 corrispondente alla misura stimata di 2,5 mq circa, deve essere censito e riportato in planimetria catastale.

La planimetria catastale non è stata aggiornata dal perito e l'aggiudicatario dovrà farsi carico della regolarizzazione. Per la regolarizzazione planimetrica, il perito ha considerato un costo di ca. 1.600,00.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia dell'arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che:

a) La struttura condominiale in cui insistono i beni pignorati è stata costruita in più parti ed in tempi differenti. In particolare il complesso edilizio denominato Orizzonte, è nascente da una "Ristrutturazione" provvedendo alla demolizione ed al recupero di una struttura industriale dismessa.

L'edificio è stato edificato in forza di: Concessione Edilizia n. 486/1993 del 02.03.1994, prot. 17110/1993 del 28.02.1994; con successive Varianti n. 413/95 prot n 13112/94 del 28.11.1995 e e Variante n. 426/96, prot. n. 13732/96 del 08.11.1996, per demolizione e ricostruzione di fabbricati ad uso struttura industriale dismessa, per far posto ad una struttura residenziale adibita ad abitazioni, uffici e vani accessori quali cantine e autorimesse.

Alle concessioni edilizie sopra citate, hanno fatto seguito svariate domande con rilascio di Certificato di agibilità e/o abitabilità parziale dell'edificio, in particolare:

Certificato di Agibilità Parziale Pratica Edilizia n. VCE/426 del 1996 Prot. 22041/95 del 20.12.1996, agibilità per appartamento piano terra.

Certificato di Agibilità Parziale Pratica Edilizia n. AU/641 del 1995 (CE 413/95) Prot. 22041/95 del 14.02.1996, agibilità per n. 5 unità immobiliari e relative autorimesse.

Certificato di Agibilità Parziale Pratica Edilizia n. AU/641 del 1995 (CE 413/95) Prot. 22041/95 del 26.03.1996, agibilità per una unità immobiliare sita al piano rialzato e autorimesse.

Certificato di Abitabilità Parziale Pratica Edilizia DIA/411del 1997, Prot. 17660 del 26.09.1997, agibilità per le unità immobiliari Fg 17, part. 363 subb. 1 e 3.

b) L'appartamento oggetto di pignoramento, nello specifico, è stato realizzato giusta:

Concessione edilizia n. 333/1996, Prot. n. 11072 del 17.04.1997;

Autorizzazione in Sanatoria n. 14/1999, Prot. n. 1697 del 08.02.1999,

Variante alla Concessione Edilizia 391/99, n. Prot. 16508 del 21.01.2000;

DIA in Variante alla Concessione Edilizia n. 617/2001, prot. n. 29821 del 31.01.2001.

Detto immobile, in particolare, è derivato dall'accorpamento in progetto di due unità

immobiliari eseguito in fase di costruzione per tramite di DIA per Comunicazione di esecuzione Opere interne, riferite ai progetti n. 617/2000 del 31.01.2001 e precedenti, Prot. n. 7585 del 09.03.2001, in cui compare il progetto dell'appartamento così come è apparso in occasione di sopralluogo, con la presenza in edificazione della scala di risalita al piano sottotetto, mancante totalmente in progetto delle ripartizioni eseguite con tramezzi, riscontrate in sottotetto non abitabile.

Alle concessioni edilizie sopra citate, ha fatto seguito la Domanda per ottenimento di Certificato di Abitabilità Prot. n. 10436 del 03.04.2001 per completamento della Pratica di ristrutturazione del complesso edilizio e la contestuale "Dichiarazione del Direttore dei Lavori, resa ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DPR 22 aprile 1994 n. 425, al fine dell'ottenimento del certificato di Abitabilità":

In merito alla conformità edilizia dell'immobile, il perito ha precisato che:

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Legnago (VR), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno autorizzato l'immobile, sono emersi copiose concessioni edilizie riguardanti la ristrutturazione di una struttura industriale ante 1° Settembre 1967, dismessa che insisteva nel sedime dell'attuale struttura condominiale denominata "Orizzonte".

Alcune parti di condominio sono state edificate a fine anni '90. Ai primi progetti in Concessione edilizia, sono state rilasciate svariati certificati di abitabilità parziale, ovvero riferite ad alcune unità abitative e/o uffici e autorimesse.

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di procedimento, lo stesso è nascente dai primi progetti che assentono l'intero stabile, tuttavia è legittimato dall'ultimo progetto in DIA - dichiarazioni inizio Attività del 2001, in cui due unità abitative vengono unite per tramite di demolizione della tramezza centrale, creando l'attuale unità abitativa.

Il progetto in Dia concede inoltre la costruzione delle scale con la dicitura: "le scale interne agli appartamenti conducono ai sottotetti non abitabili e da questi alla copertura, al fine di consentire una adeguata manutenzione della stessa". Il progetto non menziona la copertura piana ad uso terrazza per l'appartamento; la stessa risulta censita in planimetria catastale.

Lo stato interno dei luoghi, la disposizione delle tramezze e la ripartizione degli spazi interni all'appartamento in piano secondo, corrisponde a quanto assentito in Dia del 2001 dal Comune di Legnago che risulta quindi conforme, mentre il piano in sottotetto, praticabile ma non abitabile, e direttamente accessibile dal piano secondo, non appare in alcun progetto assentito dal Comune.

Il perito ha inoltre rilevato che non sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi ed ultimo progetto licenziato, nelle sole parti situate la piano primo interrato ad uso cantina, per diversa conformazione delle stesse.

Di fatto, in principio, ai due appartamenti era stato assegnato la rispettiva cantina; in occasione delle fusione immobiliare, ha fatto seguito anche la fusione formale delle due cantine ed unite in un unico vano cantina. Mentre per tramite DIA è stato aggiornato il progetto dell'immobile, altrettanto non è avvenuto per le cantine del piano interrato che rimangono con un progetto non aggiornato e non conforme.

Per l'unità Immobiliare staggita è stata presentata Domanda del Certificato di Abitabilità Prot. n. 10436 del 03.04.2001; da tale data il Comune non ha emesso alcun provvedimento, per cui si considerano decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso. 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 autenticato il 27 marzo 2001 n. 93042 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona il 29 marzo 2001 ai nn. 11894/8299.

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

Dalla documentazione in atti, risulta che è l'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e ne costituisce l'abitazione principale di residenza.

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 dell'arch. Patrizia Galante (agli atti) risulta che:

1) L'appartamento è termoautonomo con caldaia murale vetusta, inserita in nicchia in balcone esterno. All'interno del ripostiglio di sottotetto è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, si presume non funzionante.

Impianto elettrico: tipologia in sottotraccia, tensione 220 Volt composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, con frutti e placche color bianco. alcune prese sono non funzionanti, rotte o mancanti di copriforo. Condizioni sufficienti, Conformità non a norma.

Impianto gas: tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete Comunale dotato di contatore, utile alla fornitura di gas per riscaldamento e per cottura. Conformità non a norma.

Fognatura: l'immobile è provvisto di collettore condominiale.

Impianto idrico: Autonomo, con alimentazione da rete idrica Comunale e contatore di consumo. All'interno dell'immobile l'impianto è in tipologia sottotraccia. Stato sufficiente.

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistente in impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano realizzate nel 2000, nello stato di utilizzato, prive di certificazioni d'impianto, carenti di manutenzione. Degli elencati presidi

tecnici, non è stato possibile accertare il funzionamento, inoltre non è stato possibile visionare le certificazioni di conformità impianto.

2) L'abitazione dispone di due portoncini d'ingresso, di cui uno mai utilizzato e si presume non apribile.

Dall'Integrazione di perizia dell'arch. Patrizia Galante depositata agli atti il 27 settembre 2024, risulta che al 25 settembre 2024 le spese condominiali insolute a carico degli immobili posti in vendita ammontavano ad euro 2.388,02.

Dall'atto di provenienza (compravendita autenticata il 27 marzo 2001 n. 93042 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 29 marzo 2001 ai nn. 11894/8299) allegato alla perizia in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutte le norme contenute nel regolamento di condominio che, con annessa tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 06 marzo 2001 n, 92491 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR).

#### **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 Emanuele Ghiotto**, Via Camporosolo n. 26, San Bonifacio, tel. 0456106167 , fax 0456106073, email emanuele.ghiotto@mggavvocati.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario

non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

#### **Liberazione dell'immobile**

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

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

**6.** è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei

tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

#### **Spese**

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

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

#### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in

Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

**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 Sergio Macchi - N. 25/2024 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 "<https://www.spazioaste.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 minorenni, 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. 25/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Sergio Macchi, alle seguenti coordinate: "IT 55 R 03268 11702 052964920050" (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

