



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 139/2023 R.G.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Bonanno Tel.: 0458006861 mail:  
vincenzo.bonanno@studiumfori.it

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

La sottoscritta Dott.ssa Pia Marinucci, Notaio in Cologne Veneta (VR), presso nov@,  
delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 2 aprile 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 Valeggio sul Mincio (VR)**, Via Ponte Visconteo n. 350, **piena proprietà di  
porzione di immobile** disposto su un unico livello, in parte adibito a B & B, **con annessa  
corte esclusiva.**

Catasto Fabbricati del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) Fg. 27

mapp. 1984 sub 1 graffato con mapp. 1 sub. 4, Via Ponte Visconteo n. 350, P. T, cat. A/2  
- cl. 2 - vani 7,5 - R.C. Euro 348,61

Quota di **1/2 (un mezzo) di piena proprietà di terreno pertinenziale** della superficie  
catastale pari a 1.226 mq.

Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) Fg. 27:

mapp. 1363 - bosco ceduo cl. u, superficie mq. 1.226, RD Euro 1,90, RA Euro 0,32

Quota di **1/6 (un sesto) di piena proprietà di terreni pertinenziali adibiti in parte a  
corte ed in parte a strada di accesso:**

mapp. 547 - bosco ceduo cl. u, superficie mq. 180, RD Euro 0,28, RA Euro 0,05

mapp. 564 - seminativo cl. 2, superficie mq. 1.896, RD Euro 12,73, RA Euro 6,85

mapp. 569 - seminativo cl. 2, superficie mq. 3.106, RD Euro 20,85, RA Euro 11,23

mapp. 1358 - area rurale, superficie mq. 72

**al valore d'asta di Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila)**

**offerta minima Euro 183.750,00 (centoottantatremilasettecentocinquanta)** 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**

Dalla perizia del 10.05.2024 (agli atti) risulta che la raffigurazione nelle planimetrie  
catastali della porzione d'immobile NON È CONFORME con lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata successivamente a quanto descritto nel paragrafo D.1:6 relativo alla situazione edilizia (pagg. 16-17 della perizia).

Le spese per l'aggiornamento della planimetria sono stimate in Euro 1.500,00 esclusi oneri.

Dai chiarimenti forniti dall'architetto Fabio Faoro in data 18 novembre 2024 e depositati agli atti, risulta inoltre che dall'analisi delle mappe catastali è emerso un errore: "l'attuale terreno mappale n. 1, graffato all'immobile, da un'analisi grafica e comparativa risulterebbe in realtà fare parte integrante del terreno al mappale n. 1364 di proprietà di terzi".

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia del 10.05.2024 a firma dell'architetto Fabio Faoro (agli atti) risulta che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valeggio S.M. (VR):

- Richiesta di Condonio Edilizio ex L. 47/85 del 29.03.1986 prot. 2726 per opere realizzate abusivamente in loc. Casetta nel Comune di Valeggio sul Mincio (VR) e successivo Permesso di costruire in Sanatoria n. 250/2726 del 31.07.2015 per modifiche interne ed ampliamento del fabbricato residenziale per realizzazione di accessori e di una autorimessa su immobile sito in via Strada Viscontea nel comune di Valeggio S.M.;
- Permesso di costruire n. 14317 del 01.10.2015 per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale relativamente al piano terra su immobile sito in via Strada Viscontea nel Comune di Valeggio S.M..

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione dell'immobile negli elaborati grafici depositati presso il Comune di Valeggio sul Mincio (Vr) è risultata NON CONFORME con lo stato dei luoghi e più nello specifico:

a) La porzione di abitazione che sviluppa sul mappale 1984 risulta ampliata verso est (verso la corte mappale 547) di circa 2,5 mt e per una lunghezza di circa 14,00 mt verso sud, andando a creare, a ridosso dell'edificio, ulteriori vani ad uso cucina e zona comune che non sono raffigurati negli elaborati grafici dell'ultimo stato concessionato (area retinata raffigurata nel grafico a pag. 17 della perizia).

Tali abusi non potranno essere sanati; dovranno essere di conseguenza ripristinati i luoghi mediante la demolizione della porzione di fabbricato eccedente rispetto a quella concessionata sopra menzionata.

Le spese per il ripristino dei luoghi mediante demolizione di parte del manufatto sono stimate in Euro 6.000,00 esclusi eventuali oneri aggiuntivi.

b) All'interno delle tre camere collocate nel corpo principale dell'abitazione si è riscontrata una differente conformazione e collocazione delle porte di accesso ai rispettivi bagni.

c) All'interno della porzione di abitazione che si sviluppa sul mappale 1984 si è riscontrata inoltre una diversa collocazione degli ambienti interni e delle aperture esterne.

Le difformità riscontrate ai punti b) e c) potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica in sanatoria per opere interne e prospettiche con previa richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in quanto l'immobile ricade in zona con Vincolo Paesaggistico.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in Euro 4.000,00 esclusi oneri e sanzioni.

Dall'atto di Cessione di quote del 24/06/2016 n. 58670 rep. Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio S.M. (VR), trascritto a Verona il 01/07/2016 ai nn. 25362/16477 (atto in forza del quale la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile posto in vendita è pervenuta a parte eseguita), risulta inoltre che "l'unità immobiliare oggetto del

presente atto fa parte di un fabbricato trifamiliare che è stato costruito con lavori iniziati ed eseguiti prima del 01 settembre 1967".

Dai chiarimenti forniti dall'architetto Fabio Faoro in data 18 novembre 2024 e depositati agli atti, risulta inoltre che: "L'immobile è presente sulle mappe d'impianto del catasto, risalenti al secolo XIX, quindi edificato senza ogni dubbio antecedentemente al 1967."

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 rilasciato dal Comune di Valeggio S.M. (VR) il 30 marzo 2024 e allegato alla perizia in atti risulta che:

1) L'area catastalmente distinta al Foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358 del Comune di Valeggio S.M. è classificata come segue:

PAT - Piano di Assetto del Territorio, sottoscritto e approvato in Conferenza dei Servizi del 23/09/2013 ai sensi dell'art. 16 comma 6 della L.R. 11/2004 e ratificato con D.G.R.V. n. 1846 del 15/10/2013 pubblicato sul B.U.R. n. 94 del 05/11/2013:

CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358,

- è situato in VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 -AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136)(v.art.2.l)

- è situato in AMBITO DEL PARCO E DELLA RISERVA NATURALE (art. 33 N.d.A. del PTRC vigente) (v.art. 2.20)

- è situato in AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE (art. 10/art. 27 N.d.A. PTRC approvato) (v.art. 2.20)

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1366/parte, 547, 564, 569/parte, 1358,

- è situato in RISPETTO STRADALE (v.art.2.12)

foglio 27 mappali n. l/parte, 1366/parte, 547, 564, 569,

- è situato in VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004 - ZONE BOSCADE (v.art. 2.1)

Tav. 2.2 - Unità di Paesaggio

CARTA DELLE INVARIANTI

foglio 27 mappali n. l/parte, 1366/parte, 547, 564, 569,

- è situato in AREA BOSCHIVA O DESTINATA A RIMBOSCIDMENTO (v.art.2.26)

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547, 564, 569, 1358,

- è situato in INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA PRODUTTIVA-DOC BIANCO DI CUSTOZA (art. 2.21)

CARTA DELLE FRAGILITÀ - PENALITÀ AI FINI EDIFICATORI

foglio 27 mappali n. l/parte, 1984/parte, 1363/parte, 547/parte, 564/parte, 569, 1358,

- è situato in AREA IDONEA (v.art.2.24)

foglio 27 mappali n. l/parte, 1984/parte, 1363/parte, 547/parte, 564/parte,

- è situato in AREA IDONEA A CONDIZIONE: COSISTENTE E ACCLIVITÀ (v.art.2.24)

CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ

foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1363, 547,564,569, 1358

- è situato in ATO 1 VALEGGIO E BORGHETTO (v.art.3.5)

- è situato in AMBITO TERRITORIALE DI TUTELA (v.art.3.16)

P.I. - Secondo Piano Interventi, approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 20.04.2017,

diventa efficace il 12.05.2017 limitatamente agli elaborati 2b e 2e, P.I.- Terzo Piano

Interventi, approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 30.03.2021, diventa efficace dal

01.05.2021, P.IV. - Quarto Piano Interventi - Seconda Fase - Variante n. 1, adottato con

deliberazione C.C. n. 83 del

30.12.2022, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004:

foglio 27 mappali n. 1/parte, 1366/parte, 547, 564, 569,  
- è situato in VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004 - ZONE BOScate  
foglio 27 mappali n. 1, 1984, 1366/parte, 547, 564, 569/parte, 1358,  
- è situato in FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

Le aree suddette sono soggette alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e alle Norme Tecniche operative del P.I. e alle norme di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al Secondo P.I., il cui fascicolo è disponibile sul sito istituzionale comunale web.

Si precisa altresì che l'area è sottoposta alle norme del PTPC di cui alla DGRV n. 236 del 03.03.2015 - CORRIDOI ECOLOGICI (N.T.O. del P.I. art. 72 - N.T.A. artt. 46, 47, 48, 49).

#### **Titolo di provenienza**

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

a) Successione legittima apertasi il 07.10.1992, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del registro di Verona al n. 60 Vol. 635 in data 07/04/1993 e trascritta a Verona in data 20/09/1996 ai nn. 25357/18520, previa rinuncia all'eredità da parte del coniuge del de cuius, giusta atto in data 10/03/1993 n. 8216 rep. Notaio Bertolucci e registrato a Mantova in data 17/03/1993 al n. 714;

b) Atto di "Cessione di quote" in data 24/06/2016 n. 58670 rep. Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio S.M. (VR), trascritto a Verona il 01/07/2016 ai nn. 25362/16477.

c) Risultano trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- a favore dell'esecutato, in data 28/09/2023 ai nn. 38736 R.G. 28924 R.P., per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile censito al C.F. di Valeggio sul Mincio (VR) con Fg. 27 m.n. 1 sub 4 graffato m.n. 1984 sub 1;

- a favore di altro erede, in data 28/09/2023 ai nn. 38735 R.G. 28923 R.P., per la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili censiti al C.F. di Valeggio sul Mincio (VR) con Fg. 27 m.n. 1 sub 4 graffato m.n. 1984 sub 1 e al C.T. del medesimo Comune con Fg. 27 m.n. 1363 e per la quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) con Fg. 27 m.n. 547 - 564 - 569 - 1358.

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

Dalla perizia in atti si evince che l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato in parte come propria abitazione ed in parte per lo svolgimento di attività di B&B la quale risultava momentaneamente sospesa.

I terreni in comproprietà risultavano in parte utilizzati come accesso e corte esterna dell'immobile (mappali 547, 1358, porzione di 564) ed in parte tenuti a bosco (mappali 569, 1363, rimanente porzione di 564).

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 10.05.2024 (agli atti) risulta che:

1) L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica via Ponte Visconteo mediante un portone carraio ed attraversando l'area cortiva esterna individuata dai mappali 547-1358-1984.

In perizia si precisa che la piazzola antecedente al portone d'ingresso risulta insistere sul mappale 564.

I terreni sono raggiungibili dall'area cortiva esterna mediante scarpata in pendenza situata sul lato est di quest'ultima.

2) L'ingresso al fabbricato avviene dalla via Ponte Visconteo mediante un portone carraio ed una porzione di corte che conduce direttamente all'immobile. Dal prospetto



ovest dell'abitazione, al piano terra, mediante due distinte porte si accede a due rispettive camere da letto, con metrature di 16 mq e 22 mq circa, entrambe dotate di bagno cieco composto da lavabo, wc, bidet e doccia.

Gli ingressi alle stanze con affaccio su carte avvengono mediante porte blindate e le porte interne sono in legno decapato.

3) L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria avviene con caldaia a pellet e distribuzione in tutti i locali con termosifoni in alluminio (non è presente allaccio alla rete del gas). L'unità prevede un impianto di condizionamento con split singolo in ciascuna camera da letto ed uno nella zona giorno.

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti, le condizioni e le servitù citate nell'atto di divisione autenticato in data 15.04.1983 n.1073 Rep. Notaio Paolo Angelo Federuici, trascritto Verona in data 12.05.1983 ai nn. 9873/7412.

Dai chiarimenti forniti dall'architetto Fabio Faoro in data 18 novembre 2024 e depositati agli atti, risulta inoltre che:

- Dall'analisi delle mappe catastali si è riscontrato un errore: l'attuale terreno mappale n. 1, graffato all'immobile (m.n. 1984), da un'analisi grafica e comparativa risulterebbe in realtà fare parte integrante del terreno al mappale n. 1364 di proprietà di terzi.

- I 3 bagni e il ripostiglio del m.n. 1 sub 4 insistono nella parte interrata del terreno individuato in mappa con i m.n. 1364 e 1365 (non pignorati e di altra proprietà).

Tale situazione è presente dalle origini del fabbricato ma soprattutto era presente alla data del 15/04/1983, all'atto della divisione del Notaio Paolo Angelo Federici, nel quale i fratelli si dividevano in quote l'immobile, con allegate planimetrie catastali e dichiarandosi consapevoli e soddisfatti senza futura richiesta alcuna, della situazione in essere all'atto della divisione stessa.

Il perito ha dichiarato di aver tenuto conto di tali circostanze nella perizia di stima già depositata agli atti, la quale pertanto non ha subito variazioni in ordine alla valutazione degli immobili considerati.

#### **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 Vincenzo Bonanno**, Via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 0458006861, fax 0458003975, email vincenzo.bonanno@studiumfori.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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 Pia Marinucci - N. 139/2023 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. 139/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Pia Marinucci, alle seguenti coordinate: "IT 65 P 03268 11702 052546397900" (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.

#### **INFORMA**

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, 06 dicembre 2024

Il Notaio delegato Pia Marinucci

