TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Francesco Fontana
PROCEDURA ESECUTIVA N. 272/2024 R.G.E.
Custode Giudiziario Avvocato Silvia Savoia Tel.: 0458008883 mail: silvia.savoia@studiomagalini.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Mondardini, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 14:40 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) 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 **Verona** , Piazzetta Pescheria n. 6, all'interno del condominio "Al Cristo", **piena proprietà di negozio a destinazione ristorante** disposto su tre livelli **con portico esclusivo**.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 157:
mapp. 6 sub 39, Piazzetta Pescheria n. 6, z.c. 1, P. S1-T-1, cat. C/1 - cl. 14 sup.cat. mq. 212 - mq. 185 - R.C. Euro 5.684,90 (già Sez. A Fg. 10 m.n. 6 sub 12)

al valore d'asta di Euro 645.938,80 (seicentoquarantacinquemilanovecentotrentotto virgola otto)

offerta minima Euro 484.454,10 (quattrocentoottantaquattromilaquattrocentocinquantaquattro virgola uno) 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 5.000,00 (cinquemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia in atti, redatta in data 24.02.2025 dall'arch. Enrico Zorzi, risulta che la situazione catastale attuale, come presente in Catasto (Agenzia del
Territorio) risulta sostanzialmente conforme sia dal punto di vista dell'intestazione, con la proprietà attuale, sia dal punto di vista della conformità tra stato di fatto e planimetrie catastali depositate. Si segnala che la rappresentazione della scala, che porta dal piano interrato al piano terra, differisce da quanto realizzato in relazione allo sbarco degli ultimi tre gradini al piano terra che non risultano rappresentati nelle piante. La scala risulta conforme al progetto depositato in comune DIA 5948/01 e non all'ultimo progetto di cui alla S.C.I.A. N. 2905/18.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti, redatta in data 24.02.2025 dall'arch. Enrico Zorzi, risulta che:

a) L'unità immobiliare posta in vendita è all'interno di un edificio di antica origine, anteriore al 1° settembre 1967.

b) Presso il Comune di Verona, relativamente all'immobile posto in vendita, sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia SK 8574 del 22/02/1983 per restauro e installazione di un ascensore e successiva concessione SK 8574bis del 27/11/1987 per completamento opere,
- Concessione edilizia Sk 3127 del 17/08/1990 per risanamento igienico-sanitario di locali di abitazione e parziale sostituzione dei solai e successive varianti SK 8722 del 31/05/1993 e SK 3750 del 11/07/1994,
- Autorizzazione ambientale N. 1057 del 09/03/2001 in relazione al completamento delle opere di cui alla Concessione SK 3750,
- D.I.A. n. 4812 del 23/03/2001 in relazione al completamento delle opere di cui alla Concessione SK 3750,
- Autorizzazione ambientale n. 761 del 10/10/2001 in relazione alla D.I.A n. 4812,
- D.I.A. n. 5948 del 26/09/2001 in relazione al completamento delle opere di cui alla D.I.A. n. 4812,
- Rilascio del certificato di agibilità in data 21/11/2001 pg. 95710/01 prot. 464/2001 in relazione alle pratiche SK 3127/89, SK 8722/91, SK 3750/93, DIA 4812/01, DIA 5948/01,
- D.I.A. n. 71 del 08/01/2007 e successiva variante D.I.A. n. 9337 del 16/11/2007 per modifiche alla cucina S.C.I.A. n. 2905 del 31/12/2018 per opere di completamento della DIA N. 71/2007.

Segnalazione Certificata per l'agibilità n. 211 del 06/05/2019. L'agibilità risulterebbe quindi rilasciata per silenzio-assenso ai sensi art. 24 D.P.R. n. 380 06/06/2001.

Il perito ha precisato che queste ultime due pratiche riguardavano oltre che l'unità immobiliare qui in oggetto anche l'unità di cui al subalterno 39 della particella 7, confinante ad est, che un tempo era contestualmente gestita ed occupata in forza di contratto di locazione, attualmente non più in essere.

Nella perizia inoltre sono state allegate le pratiche edilizie significative e non tutte le pratiche elencate che pure sono state visionate e prodotte al perito dal Comune di Verona (si vedano gli allegati da 7 a 11).

Durante il sopralluogo il perito ha riscontrato che la situazione dell'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato progettuale e catastale eccetto la rappresentazione della scala che porta dal piano interrato al piano terra che differisce da quanto realizzato con lo sbarco degli ultimi tre gradini al piano terra che non risultano rappresentati nelle piante.

Trattandosi di difformità relative a modeste opere interne il perito ha ritenuto che sia possibile presentare una pratica in sanatoria (Scia ai sensi art. 22, o Cila ai sensi art. 6-bis del DPR 380 del 06/06/2001) con preventiva acquisizione del parere della soprintendenza.

Per maggiori informazioni si invitano gli interessati a prendere visione delle pagine 9-10-11 della perizia e dei relativi allegati.

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona, approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, e successive varianti fino alla variante n. 29, approvata in forza di D. C.C. n. 19 del 05/04/2022, l'edificio si trova in Zona omogenea "Centro Storico Maggiore", con categoria di intervento A.3 ove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo sino a ristrutturazione previa analisi filologica e progetto di massima.

Non vi è quindi possibilità di aumento sostanziale di volume e superficie utile.
Sull'edificio insiste un vincolo Monumentale diretto instaurato con provvedimento del 34/06/1955, trascrizione 10/08/1955 n. 9204 R.G. vol. 2637 e n. 7167 R.P. regolato dall'art. 21 Dlgs 42/2004 Beni Paesaggistici. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga sia le parti interne che esterne dell'edificio deve essere sottoposto a parere preventivo vincolante della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
Sull'edificio insiste inoltre un vincolo Paesaggistico ex art. 136 Dlgs 42/2004 Beni Paesaggistici (Vincolo centro storico di Verona - area compresa entro le mura magistrali) ai sensi D.M. 19660307 G.U. N. 107 del 03/05/1966. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici. L'aggiudicatario potra', 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 l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte esecutata giusta compravendita del 30 aprile 2004 n. 86082 Rep. Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, trascritto a Verona in data 06 maggio 2004 ai nn. 19935/11878.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è sottoposto a **Vincolo di interesse culturale storico-artistico ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939, (ora D.Lgs. n. 42/2004), giusta Decreto Ministeriale in data 30.06.1955, trascritto a Verona in data 10.08.1955** ai nn. 9204/7167, c.d. Vincolo Diretto. Conseguentemente, **ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, la vendita del presente lotto è sottoposta alla condicio iuris sospensiva del mancato esercizio della prelazione** da parte del Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62 comma III D.Lgs. n. 42/2004, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti, redatta in data 24.02.2025 dall'arch. Enrico Zorzi e dalla successiva integrazione di perizia depositata dallo stesso architetto Zorzi in atti il 29.05.2025, risulta che:

- l'immobile è occupato dalla società (omissis), in forza di contratto di locazione ad uso ristorazione avente come locatore la società esecutata, con canone anno di Euro 40.000,00 (Euro 3.333,33 mensile), stipulato il 01/12/2022,
- attualmente il contratto di locazione in essere, che ha come oggetto l'immobile oggetto di esecuzione, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 al n. 12614 Serie 3T in data 01/12/2022 per la durata di dodici anni con inizio il 01/12/2022 e termine il 30/11/2034 con canone anno di Euro 40.000,00 (Euro 3.333,33 mensile), risulta opponibile alla procedura, in quanto registrato in data 01/12/2022 anteriore alla notifica del pignoramento, del 04/10/2024, solo nei limiti del novennio dalla data del suo inizio.

Dalla nota di aggiornamento del Curatore della Liquidazione giudiziale della società esecuta, Avvocato Massimo Adami, depositata agli atti della presente procedura in data 16 ottobre 2026 risulta che:

- "Giusta autorizzazione del Giudice Delegato dell'11/09/2026, in data 25/09/2026 è stato sottoscritto, tra la Liquidazione Giudiziale (omissis) e (omissis), atto di risoluzione consensuale anticipata del contratto di locazione pendente (opponibile alla procedura esecutiva) avente ad oggetto l'immobile pignorato.
- L'atto di risoluzione è stato registrato in data 12/10/2026 (doc. 1).

- L'immobile è stato quindi rilasciato alla curatela in data 15/10/2026 e le chiavi sono state consegnate dal curatore al custode giudiziario, affinché questi sia posto nelle condizioni di esercitare la custodia, come da relativo verbale (doc. 2).
- (omissis)
- **L'immobile può pertanto essere posto in vendita LIBERO e SGOMBERO da persone e cose anche interposte."**

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia in atti, redatta in data 24.02.2025 dall'arch. Enrico Zorzi, risulta che:

1) Al ristorante non competono né comproprietà né accessi ai beni comuni del condominio che trova accesso da Via Ponte Nuovo, a nord dell'edificio; è tuttavia consentito l'accesso al cavedio interno per motivi tecnici nel caso in cui si debba operare alla manutenzione alle macchine di refrigerazione o alla canna fumaria di espulsione dei fumi provenienti dalla cucina.

I beni condominiali in comproprietà con le altre unità abitative risultano le parti necessarie per gli usi comuni (come il suolo, le strutture, la copertura).

Nell'elaborato planimetrico attuale e in quello storico (1994) non vengono individuati beni comuni non censibili in comproprietà con il subalterno che individua l'immobile in oggetto.

Da un colloquio con l'amministrazione si è accertato che di fatto ai conduttori del ristorante in oggetto, di cui al sub 39, è consentito l'accesso al cavedio (sub 41) percorrendo l'androne e il vano scale (con accesso da Via Ponte Nuovo 8), per la manutenzione della canna fumaria e le unità esterne delle pompe di calore. Ciò non comporta tuttavia che vi siano instaurate servitù o che vi siano beni comuni con il subalterno in oggetto.

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio "Al Cristo" alla data di redazione della perizia, dal bilancio consuntivo 2023/2024 (dal 01/03/2023 al 29/02/2024) e bilancio preventivo dell'esercizio 2024-2025, risultano spese insolute a carico dei beni oggetto di esecuzione per Euro 23.399,80, oltre che Euro 1.381,48 per l'esercizio straordinario del 2020 (allegato 14). In perizia si è precisato che queste ultime spese non rientrerebbero tra le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente (ai sensi art. 63 disp. att. c.c.).

Dal riparto preventivo 2024-2025, risultano inoltre delle spese medie ordinarie in capo agli immobili che varierebbero tra circa Euro 1.200 ed Euro 1.500 annui.

Si è precisato inoltre che, dalle indicazioni dell'amministratore risulterebbe di pertinenza dell'appartamento la quota di 294,12/1000 di comproprietà condominiale sulle parti comuni.

2) Impianti: L'unità immobiliare posta in vendita è autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas, e acqua) e dotata di impianti autonomi; il riscaldamento e il raffrescamento avvengono tramite pompe di calore, con scambiatori esterni, alimentate da un caldaia posta in un locale a deposito al piano interrato. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale.

3) L'accesso (pedonale) avviene direttamente dalla strada pubblica Piazzetta Pescheria.

Regime fiscale

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

Custodia
Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Silvia Savoia**, Lungadige Capuleti n. 1/A, Verona, tel. 0458008883,, email silvia.savoia@studiomagalini.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
<u>La vendita avverrà alle seguenti condizioni:</u>
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://portalevenditepubbilche.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; 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, www.casa.it, www.subito.it e 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 o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è **www.gobidreal.it.** Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: assistenza@gobidgroup.com..

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 Giampaolo Mondardini - N. 272/2024 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 **"www.gobidreal.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), 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 (Transation 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. 272/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Giampaolo Mondardini, alle seguenti coordinate: **"IT 29 V 03268 11702 052382030540"** (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, 16 novembre 2026 Il Notaio delegato Giampaolo Mondardini