



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 315/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv. Nicola Sordi, Tel 045590819 - email segreteria@studiolegalesordi.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Nicola Sordi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 26 novembre 2024 (26/11/2024) alle ore 11:30 presso CMS Centro Multi Servizi, in Verona, via E. Fermi n. 54, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di magazzino adibito a deposito e di posto auto scoperto a cielo aperto con pavimentazione in CLS lisciato per il 50% e il restante 50% in terra battuta., sito in Bussolengo (VR), via San Salvar n. 22.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR), Foglio 12:

- M.n. 77, sub 53 - Magazzino/deposito cat C/2, Classe 2, Piano T, Cons. 25 mq, Sup. cat. 27 mq, Rendita cat. € 37,44.
- M.n. 77, sub 50 - Stalla/Autorimessa cat. C/6, Classe 1, Piano T, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rendita cat. € 22,83.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., e in particolare:

- M.n. 77, sub 15 - bcnc alle particelle 77 sub. 52 e 53 – porticato e corte.
- M.n. 77, sub 13 – bcnc a tutti i subalterni (anche di proprietà di terzi) – corte e viale privato che garantisce l'accesso alla via pubblica.

al prezzo base di € 7.000,00 (settemila,00)

offerta minima € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale.

Si segnala che l'Esperto Stimatore (geom. Luca Leati) a pag. 18 (par. D.1.5) della perizia segnala che *"Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità: - Deposito: diverso dimensionamento del locale, diverso posizionamento dei pilastri e diverse altezze; La scheda planimetriche è stata aggiornata dallo scrivente con un modello Docfa, rappresentando l'immobile come rilevato nel corso del sopralluogo"*. Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.

Si precisa che l'area sulla quale insistono i fabbricati è identificata al NCT del Comune di Bussolengo (VR), al foglio 12, m.n. 77.

Si precisa, altresì, che il posto auto scoperto individuato dal subalterno 50 (C/6) risulta realizzato successivamente a precedente compravendita del 29/03/2004 e accatastato con pratica del 30/09/2005 n. VR0239507 (n. 4203.1/2005), e che il magazzino individuato dal subalterno 53 (C/2) deriva dalla soppressione del sub. 8, variazione del 30/09/2005 pratica n. VR0239530 in atti dal 30/09/2005 fusione-ampliamento (n. 43377.1/2005).

Situazione urbanistica ed edilizia.

A livello urbanistico, il perito ha evidenziato i seguenti vincoli (cfr. pag. 17, par. D.1.4):

“ Art. 41 ZTO E (all. n. E.11)

Art. 59 fascia di rispetto idraulica (all. n. E.12)

Art. 61 fascia di rispetto stradale (all. n. E.13)

Art. 62 fascia di rispetto degli impianti tecnologici (all. n. E.14)”

Sul piano edilizio, il perito rileva quanto segue (cfr. pag. 18, par. D.1.6): *"TITOLI ABILITATIVI: Presso gli archivi tecnici del Comune di Bussolengo sono state rilevate pratiche edilizie, ma l'ultima autorizzazione riguardante gli immobili oggetto della presente, risultava priva delle tavole progettuali, come da comunicazione pervenuta dal tecnico comunale (vedi all. n. E.8). Dagli atti di cessione e compravendita si sono reperiti i seguenti dati urbanistici riferiti all'immobile ad uso abitativo:*

- Edificazione ante 1967;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1953;
- Concessione in sanatoria n.95 del 23/03/1989;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.55 del 19/05/2003;
- Concessione edilizia prot. n. 12607 del 27/04/2004;
- Concessione edilizia prot. n. 19751 del 07/06/2005;
- Concessione edilizia prot. n. 28678 del 02/08/2005;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.78 del 06/12/2005”.

Quanto alla regolarizzazione delle difformità evidenziate al punto che precede con riferimento alla difformità tra lo stato di fatto rispetto a quello delle planimetrie catastali, il perito rileva quanto segue (cfr. pag. 19, par. D.1.6): *"Per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, nei locali adibiti a deposito, attualmente l'acquirente non ha a disposizione nessuna pratica edilizia. Pertanto qualora il comune dovesse reperire delle tavole di progetto, il futuro acquirente dovrà valutare la possibilità di dover effettuare una sanatoria basandosi sulle tavole reperite o sulle schede planimetriche catastali attualmente agli atti. I costi previsti per la suddetta pratica sono:*

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

- Spese tecniche: € 1.500,00

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria".

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento e si precisa che i costi stimati sono solo indicativi.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 14/05/2007 per Notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona (VR), rep. 145288 - racc.11323, trascritto presso l'U.P. di Verona in data 18/05/2007 ai numeri r.g. 24467 e r.p. 14217, con cui PENTAGONO S.R.L. ha venduto alla debitrice esecutata i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di vendita.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- 1) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate: nessuna
- 2) formalità opponibili alla procedura e che non verranno cancellate: nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Vincoli e oneri giuridici

Come indicato nell'atto di acquisto ed evidenziato nella perizia di stima (cfr. pag. 21, par. D.1.8.2) è presente *“una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi”*.

Stato di occupazione - locazioni

Alla data di redazione del presente avviso, il posto auto scoperto (C/6) risulta libero da persone e cose, il magazzino (C/2) risulta ingombro da cose e libero da persone. Non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

Precisazioni

Nell'atto di provenienza sopra indicato è espressamente precisato (art. 2, lett. c) che *“il sottotetto degli appartamenti è escluso dalle parti comuni in quanto già alienato a terzi da parte della stessa società venditrice”*.

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio San Salvar (C.F. 93179080234), amministrato da Studio Amministrazioni Condominiali Snc Di Dolino Giuseppe & C. (Via Scrivia 13/15, 37136 VERONA – Tel. 045/580037 – e-mail: info@amcstudio.it, Pec: amcstudio@pec.it – P.Iva 04441220235). Dalla documentazione offerta dall'amministratore, si evince che residua a carico della condomina debitrice esecutata un importo pari ad € 1.776,53 a saldo delle gestioni ordinarie precedenti; in considerazione del dettato dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., per cui *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*, si precisa che per l'anno 2023, risultano spese di gestione ordinaria per complessivi € 427,26 e per l'anno 2022 per € 190,58.

Come indicato in perizia, si precisa che la quota millesimale base di calcolo degli importi che precedono è pari a 66,820/1000,000 ed è riferita all'intero compendio immobiliare e a tutti i lotti oggetto della presente esecuzione. La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti.

*

LOTTO 2

Piena proprietà di magazzino adibito a deposito e di posto auto scoperto a cielo aperto con pavimentazione in CLS lisciato per il 50% e il restante 50% in terra battuta., sito in Bussolengo (VR), via San Salvar n. 22.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR), Foglio 12:

- M.n. 77, sub 52 - Magazzino/deposito cat C/2, Classe 2, Piano T, Cons. 23 mq, Sup. cat. 26 mq, Rendita cat. € 34,45.
- M.n. 77, sub 37 - Stalla/Autorimessa cat. C/6, Classe 1, Piano T, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rendita cat. € 22,83.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., e in particolare:

- M.n. 77, sub 15 - bcnc alle particelle 77 sub. 52 e 53 – porticato e corte.
- M.n. 77, sub 13 – bcnc a tutti i subalterni (anche di proprietà di terzi) – corte e viale privato che garantisce l'accesso alla via pubblica.

al prezzo base di € 7.000,00 (settemila,00)

offerta minima € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale.

Si segnala che l'Esperto Stimatore (geom. Luca Leati) a pag. 36 (par. D.2.5) della perizia segnala che *“Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità: - Deposito: diverso dimensionamento del locale, diverso posizionamento dei pilastri e diverse altezze; La scheda planimetriche è stata aggiornata dallo scrivente con un modello Docfa, rappresentando l'immobile come rilevato nel corso del sopralluogo”*. Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.

Si precisa che l'area sulla quale insistono i fabbricati è identificata al NCT del Comune di Bussolengo (VR), al foglio 12, m.n. 77.

Si precisa, altresì, che il posto auto scoperto individuato dal subalterno 37 (C/6) risulta realizzato successivamente a precedente compravendita del 29/03/2004 e accatastato con pratica del 16/09/2005 n. VR0226326 (n. 3986.1/2005), e che il magazzino individuato dal subalterno 52 (C/2) deriva dalla soppressione per fusione dei mappali n. 77 sub. 7 (C/6 di mq 10) e 78 (C/6 di mq 12) - Fusione del 30/09/2005 pratica n. VR0239526 in atti dal 30/09/2005 (n. 43376.1/2005).

Situazione urbanistica ed edilizia.

A livello urbanistico, il perito ha evidenziato i seguenti vincoli (cfr. pag. 35, par. D.2.4):

“ Art. 41 ZTO E (all. n. E.11)

Art. 59 fascia di rispetto idraulica (all. n. E.12)

Art. 61 fascia di rispetto stradale (all. n. E.13)

Art. 62 fascia di rispetto degli impianti tecnologici (all. n. E.14)”

Sul piano edilizio, il perito rileva quanto segue (cfr. pag. 36, par. D.2.6): *“TITOLI ABILITATIVI: Presso gli archivi tecnici del Comune di Bussolengo sono state rilevate pratiche edilizie, ma l'ultima autorizzazione riguardante gli immobili oggetto della presente, risultava priva delle tavole progettuali, come da comunicazione pervenuta dal tecnico comunale (vedi all. n. E.8). Dagli atti di*

cessione e compravendita si sono reperiti i seguenti dati urbanistici riferiti all'immobile ad uso abitativo:

- *Edificazione ante 1967;*
- *Licenza di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1953;*
- *Concessione in sanatoria n.95 del 23/03/1989;*
- *Licenza di Abitabilità/Agibilità n.55 del 19/05/2003;*
- *Concessione edilizia prot. n. 12607 del 27/04/2004;*
- *Concessione edilizia prot. n. 19751 del 07/06/2005;*
- *Concessione edilizia prot. n. 28678 del 02/08/2005;*
- *Licenza di Abitabilità/Agibilità n.78 del 06/12/2005”.*

Quanto alla regolarizzazione delle difformità evidenziate al punto che precede con riferimento alla difformità tra lo stato di fatto rispetto a quello delle planimetrie catastali, il perito rileva quanto segue (cfr. pag. 37, par. D.2.6): *“Per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, nei locali adibiti a deposito, attualmente l'acquirente non ha a disposizione nessuna pratica edilizia. Pertanto qualora il comune dovesse reperire delle tavole di progetto, il futuro acquirente dovrà valutare la possibilità di dover effettuare una sanatoria basandosi sulle tavole reperite o sulle schede planimetriche catastali attualmente agli atti. I costi previsti per la suddetta pratica sono:*

- *Sanzione amministrativa: € 1.000,00*
- *Spese tecniche: € 1.500,00*

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria”.

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento e si precisa che i costi stimati sono solo indicativi.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 14/05/2007 per Notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona (VR), rep. 145288 - racc.11323, trascritto presso l'U.P. di Verona in data 18/05/2007 ai numeri r.g. 24467 e r.p. 14217, con cui PENTAGONO S.R.L. ha venduto alla debitrice esecutata i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di vendita.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- 3) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate: nessuna
- 4) formalità opponibili alla procedura e che non verranno cancellate: nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Vincoli e oneri giuridici

Come indicato nell'atto di acquisto ed evidenziato nella perizia di stima (cfr. pag. 21, par. D.1.8.2) è presente *“una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi”.*

Stato di occupazione - locazioni

Alla data di redazione del presente avviso, il posto auto scoperto (C/6) risulta libero da persone e cose, il magazzino (C/2) risulta ingombro da cose e libero da persone. Non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

Precisazioni

Nell'atto di provenienza sopra indicato è espressamente precisato (art. 2, lett. c) che *“il sottotetto degli appartamenti è escluso dalle parti comuni in quanto già alienato a terzi da parte della stessa società venditrice”*.

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio San Salvar (C.F. 93179080234), amministrato da Studio Amministrazioni Condominiali Snc Di Dolino Giuseppe & C. (Via Scrivia 13/15, 37136 VERONA – Tel. 045/580037 – e-mail: info@amcstudio.it, Pec: amcstudio@pec.it – P.Iva 04441220235). Dalla documentazione offerta dall'amministratore, si evince che residua a carico della condomina debitrice eseguita un importo pari ad € 1.776,53 a saldo delle gestioni ordinarie precedenti; in considerazione del dettato dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., per cui *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*, si precisa che per l'anno 2023, risultano spese di gestione ordinaria per complessivi € 427,26 e per l'anno 2022 per € 190,58.

Come indicato in perizia, si precisa che la quota millesimale base di calcolo degli importi che precedono è pari a 66,820/1000,000 ed è riferita all'intero compendio immobiliare e a tutti i lotti oggetto della presente esecuzione. La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti.

*

LOTTO 3

Piena proprietà di n. 3 posti auto scoperti a cielo aperto con pavimentazione in CLS lisciato, siti in Bussolengo (VR), via San Salvar n. 22.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR), Foglio 12:

- M.n. 77, sub 40 - Stalla/Autorimessa cat. C/6, Classe 1, Piano T, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rendita cat. € 22,83.
- M.n. 77, sub 41 - Stalla/Autorimessa cat. C/6, Classe 1, Piano T, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rendita cat. € 22,83.
- M.n. 77, sub 49 - Stalla/Autorimessa cat. C/6, Classe 1, Piano T, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rendita cat. € 22,83.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., e in particolare:

- M.n. 77, sub 13 – bcnc a tutti i subalterni (anche di proprietà di terzi) – corte e viale privato che garantisce l'accesso alla via pubblica.

al prezzo base di € 6.050,00 (seimilacinquanta,00)

offerta minima € 4.537,50 (quattromilacinquecentotrentasette,50)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale.

Si segnala che l'Esperto Stimatore (geom. Luca Leati) a pag. 53 (par. D.3.5) della perizia segnala che *“Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e non ha riscontrato difformità”*. Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.

Si precisa che l'area sulla quale insistono gli immobili è identificata al NCT del Comune di Bussolengo (VR), al foglio 12, m.n. 77.

Si precisa, altresì, che i posti auto scoperti individuati dai subalterni 40 e 41 risultano realizzati successivamente alla compravendita del 29/03/2004 e accatastati con pratica del 16/09/2005 n. VR0226326 (n. 3986.1/2005), mentre il posto auto individuato dal subalterno 49 risulta accatastato con pratica del 30/09/2005 n. VR0239507 (n. 4203.1/2005).

Situazione urbanistica ed edilizia.

A livello urbanistico, il perito ha evidenziato i seguenti vincoli (cfr. pag. 52, par. D.3.4):

“□ Art. 41 ZTO E (all. n. E.11)

□ Art. 59 fascia di rispetto idraulica (all. n. E.12)

□ Art. 61 fascia di rispetto stradale (all. n. E.13)

□ Art. 62 fascia di rispetto degli impianti tecnologici (all. n. E.14)”

Sul piano edilizio, il perito rileva quanto segue (cfr. pag. 53, par. D.3.6): *“TITOLI ABILITATIVI: Presso gli archivi tecnici del Comune di Bussolengo sono state rilevate pratiche edilizie, ma l'ultima autorizzazione riguardante gli immobili oggetto della presente, risultava priva delle tavole progettuali, come da comunicazione pervenuta dal tecnico comunale (vedi all. n. E.8). Dagli atti di cessione e compravendita si sono reperiti i seguenti dati urbanistici riferiti all'immobile ad uso abitativo:*

- Edificazione ante 1967;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1953;
- Concessione in sanatoria n.95 del 23/03/1989;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.55 del 19/05/2003;
- Concessione edilizia prot. n. 12607 del 27/04/2004;
- Concessione edilizia prot. n. 19751 del 07/06/2005;
- Concessione edilizia prot. n. 28678 del 02/08/2005;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.78 del 06/12/2005”.

Quanto ad eventuali difformità, il perito a pag. 53-54 evidenzia quanto segue: *“Lo scrivente, non avendo ricevuto le autorizzazioni urbanistiche, si è basato sulle sole schede planimetriche catastali, che però non specificano se il posto auto scoperto è costituito da pavimentazione in CLS o terra battuta. In seguito al sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione. Si è riscontrato che la platea in CLS è presente solo in corrispondenza dei posti auto e non nelle aree di manovra, tale difformità per la regolarizzazione necessiterebbe di una concessione edilizia in sanatoria per realizzazione di platee in CLS”.*

Quanto alla regolarizzazione di tale difformità il perito rileva: *“Per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, il futuro acquirente dovrà valutare la possibilità di dover effettuare una sanatoria. I costi previsti per la suddetta pratica sono:*

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00.

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in sanatoria”.

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento e si precisa che i costi stimati sono solo indicativi.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 14/05/2007 per Notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona (VR), rep. 145288 - racc.11323, trascritto presso l'U.P. di Verona in data 18/05/2007 ai numeri r.g. 24467 e r.p. 14217, con cui PENTAGONO S.R.L. ha venduto alla debitrice esecutata i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di vendita.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- 5) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate: nessuna
- 6) formalità opponibili alla procedura e che non verranno cancellate: nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Vincoli e oneri giuridici

Come indicato nell'atto di acquisto ed evidenziato nella perizia di stima (cfr. pag. 21, par. D.1.8.2) è presente *“una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi”*.

Stato di occupazione - locazioni

Alla data di redazione del presente avviso, i posti auto scoperti risultano liberi da persone e cose. Non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

Precisazioni

Nell'atto di provenienza sopra indicato è espressamente precisato (art. 2, lett. c) che *“il sottotetto degli appartamenti è escluso dalle parti comuni in quanto già alienato a terzi da parte della stessa società venditrice”*.

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio San Salvar (C.F. 93179080234), amministrato da Studio Amministrazioni Condominiali Snc Di Dolino Giuseppe & C. (Via Scrvia 13/15, 37136 VERONA – Tel. 045/580037 – e-mail: info@amcstudio.it, Pec: amcstudio@pec.it – P.Iva 04441220235). Dalla documentazione offerta dall'amministratore, si evince che residua a carico della condomina debitrice esecutata un importo pari ad € 1.776,53 a saldo delle gestioni ordinarie precedenti; in considerazione del dettato dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., per cui *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*, si precisa che per l'anno 2023, risultano spese di gestione ordinaria per complessivi € 427,26 e per l'anno 2022 per € 190,58.

Come indicato in perizia, si precisa che la quota millesimale base di calcolo degli importi che precedono è pari a 66,820/1000,000 ed è riferita all'intero compendio immobiliare e a tutti i lotti oggetto della presente esecuzione. La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti.

*

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche, all'aggiornamento e all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario Avv. Nicola Sordi, con studio in Verona, via della Valverde n. 77, tel. 045/590819, email segreteria@studiolegalesordi.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta 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 3 giorni prima della data fissata per la vendita.

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 all'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, in alternativa, vaglia postale), intestato al Professionista delegato e con l'indicazione del numero della procedura, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, 37122, via della Valverde n. 77. 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, secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato, al momento dell'aggiudicazione, all'offerente che abbia presentato offerta cartacea, o spedito a mezzo email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché dovrà comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro, salva la possibilità per la parte esecutata di esercitare l'opzione iva. È, in ogni caso, onere dell'offerente / aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di trasferimento.

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 dall'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, www.astalegale.net e astegiudiziarie.it, nonché 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 il proprio Studio in Verona, via della Valverde n. 77, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/590819 o scrivendo all'indirizzo email segreteria@studiolegalesordi.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore della vendita telematica nominato dal Giudice è Zucchetti Software giuridico, il cui portale è <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. 0444/346211 - e-mail help@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 lo studio del professionista delegato, in Verona, via della Valverde n. 77 (previo appuntamento telefonico al numero 045/590819).

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 certificata), 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;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
- 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'indicazione che l'offerta è irrevocabile;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- Cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Sordi Nicola, R.E. 315/23 Tribunale di Verona);
- 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 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (Sordi Nicola, R.E. 315/23 Tribunale di Verona). 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 in vendita, ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo www.fallcoaste.it, utilizzando l'apposito comando "Iscriviti alla vendita" e compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Le somme 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, senza alterarne il contenuto o il nome pena l'invalidazione del file e dell'offerta, deve essere 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).

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali per accedere alla vendita all'indirizzo pec indicato nel modulo ministeriale di offerta. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo sms al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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.
- l'indicazione che l'offerta è irrevocabile;

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia della contabile di 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, certificato del registro delle imprese 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Sordi Nicola Delegato Procedura R.G. 315/2023 Tribunale Verona", alle seguenti coordinate: IT33 T051 1611 7030 0000 0003 948 indicando come causale "Cauzione vendita proc. es. imm. 315/23 R.E.".

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita 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 (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli). In ogni caso, il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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.

Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiederne un modello al professionista delegato, a mezzo e-mail.

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, 03/09/2024

Il professionista delegato

Avv. Nicola Sordi