



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 366/2021 RGE

cui è riunita la n. 97/2023 RGE

Custode Giudiziario Avv. Maria Enrica Trivelli

Tel 045592599 - mail mariaenrica.trivelli@gmail.com

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

La sottoscritta Avv. Isabella Bestetti delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 26 novembre 2024 alle ore 9:45 presso il **Centro Multiservizi S.r.l. (CMS S.r.l.) in Verona - Via Enrico Fermi n. 54** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli siti nel Comune di Roverchiara (VR) con accesso da Via Ormeolo.

Così catastalmente identificati al Catasto Terreni del Comune di Roverchiara (VR) al foglio 23:

- mappale 132, Ha 00.84.70 sem. irrig., classe U, R.D. 102,20, R.A. 67,80;
- mappale 35, Ha 01.15.10 sem. irrig., classe U, R.D. 138,88, R.A. 92,14.

al prezzo base d'asta di euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero)

offerta minima euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento virgola zero zero)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Situazione catastale: L'Esperto stimatore, nella perizia di stima, evidenzia che “[d]ai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.”.

Situazione urbanistico edilizia: L'Esperto stimatore, nella perizia di stima, evidenzia che “[d]ai rilievi effettuati nel sopralluogo e per quanto descritto dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Roverchiara risulta coincidente con lo stato dei luoghi.”.

Destinazione Urbanistica: Sulla base del CDU rilasciato dal Comune di Roverchiara (VR) in data 27.02.2024, l'area di cui ai beni riferiti al Lotto 1 (Foglio 23; mappali 35 e 132) è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto:

Ambito territoriale omogeneo:

I mappali ricadono nel SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – A.T.O. A2 2 Ambito Agricolo Occidentale.

Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore, Fasce di Rispetto:

Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);

Piano d'Area – Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (Art. 17 N.T.O.);

I mappali ricadono nella fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi LR 11/2004 e smi: completamente per gli allevamenti n. 29 e n. 30;

il mappale n. 35 ricade parzialmente anche nella fascia di rispetto dell'allevamento n. 27;

PAT Tavola 3 delle Fragilità:

Compatibilità geologica – idoneità edificatoria dei terreni:

Il mappale n. 35 ricade parzialmente in Area Idonea a Condizione tipo 2 e parzialmente in Area Idonea (art. 10.1 N.T.);

Il mappale n. 132, ricade in Area Idonea a Condizione tipo 2 (Art. 10.1 N.T.);

Aree soggette a dissesto idrogeologico:

Mappali non interessati;

Altre componenti:

Mappali non interessati;

Sistema Ambientale e Paesaggistico:

I mappali ricadono in ZONA AGRICOLA (Art. 40 N.T.O.);

Paesaggio Urbano

- *Città consolidata e città pubblica*

Mappali non interessati;

- *Città della trasformazione*

Mappali non interessati;

- *Sistema della mobilità*

Mappali non interessati.

Titolo di provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato da ultimo con atto di divisione a rogito del Notaio Giovanna Iorini in data 27/04/2016 nn. 14575/8702 di rep. registrato e trascritto a Verona in data 12/05/2016 ai nn. 17879/11560; si rimanda per ogni approfondimento alla perizia di stima e agli allegati ivi richiamati.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima e al C.D.U. aggiornato pubblicati unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Stato di occupazione: Sulla base di quanto risulta in atti, e, in particolare, dalle relazioni del Custode, l'unità risulta detenuta in forza di contratto di affitto di fondo rustico dell'1.04.2020, registrato in data 7.05.2020 (con successiva modifica del 2.11.2023) al canone annuo attuale di Euro 3.205,55, precisando che il canone risulta unitario e si riferisce all'intero contratto di affitto di fondo rustico che comprende anche le unità immobiliari oggetto del Lotto 2 (con scrittura del 2.11.2023, registrata

in data 28.11.2023 e autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, si è provveduto ad escludere dal contratto di affitto di fondo rustico il bene immobile oggetto del Lotto 3).

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Maria Enrica Trivelli con studio in Verona (VR) – Via Daniele Manin n. 5, Tel. 045592599, mail mariaenrica.trivelli@gmail.com.

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 Avv. Maria Enrica Trivelli** con studio in Verona (VR) – Via Daniele Manin n. 5, Tel. 045592599, mail mariaenrica.trivelli@gmail.com.

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.

Precisazioni

1. L'Esperto stimatore, come evidenziato nella perizia di stima cui si rimanda, rileva che l'accesso ai terreni compresi nel Lotto 1 avviene dalla Via Ormeolo mediante strada ghiaia e successivamente con un breve tratto di capezzagna.
2. L'Esperto stimatore, nella perizia in atti, evidenzia come il perimetro dell'area non risulti delimitato da recinzioni ad eccezione del lato est dove è presente un leggero avvallo.
3. Alla data del sopralluogo dell'Esperto stimatore i terreni risultavano coltivati a grano e, come evidenziato in perizia, non risultano presenti pozzi o sistemi per l'irrigazione fissa.

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile sito nel Comune di Roverchiara (VR) in Via Adige.

Così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara (VR) al foglio 7:

- mappale 926, cat. F/1, consistenza 938 mq.

Particella generata dalla soppressione del seguente mappale: N.C.T. Comune di Roverchiara (VR) Foglio 7, mappale 22, Ente Urbano, Ha 0.09.38.

al prezzo base d'asta di euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento virgola zero zero)

offerta minima euro 39.375,00 (trentanovemilatrecentosettantacinque virgola zero zero)

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

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Situazione urbanistico edilizia: L'Esperto stimatore, nella perizia di stima in atti, evidenzia che “[i]l terreno oggetto di procedura presentava precedentemente una costruzione fatiscente demolita in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roverchiara (VR):

- D.I.A. Piano Casa n. 29 del 3.07.2013 prot. n. 4088 per la ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato esistente ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. ubicato in Via Adige;

- Permesso di Costruire n. 7 del 15.06.2015 prot. n. 4102 per ristrutturazione, ai sensi dell'art. 3, co. I, lett. d del D.P.R. 380/2001, dell'edificio ad uso residenziale, demolito con D.I.A. n. 29 del 3.07.2013, con ampliamento dello stesso in applicazione della L.R. 14/2009 – Piano Casa, sul terreno

oggetto di esecuzione. Il Permesso di Costruire risulta SCADUTO e i lavori di costruzione, dal sopralluogo, non risultano mai iniziati.”

Destinazione Urbanistica: Sulla base del CDU rilasciato dal Comune di Roverchiara (VR) in data 27.02.2024, l'area di cui al bene costituente il Lotto 3 è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto:

FOGLIO 7:

Ambito territoriale omogeneo:

Il mappale ricade nel SISTEMA AMBIENTALE “R” – SOTTOSISTEMA “R1” – RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTEGRATO CON NUCLEO DI INTERESSE CULTURALE MISTO A PRODUTTIVO CONSOLIDATO “STORICO” – ATO R1 1 Capoluogo Roverchiara.

Foglio 7 Mappale n. 926:

Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore, Fasce di Rispetto:

Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);

Piano d'Area – Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio), (Art. 17 N.T.O.);

PAT Tavola 3 delle Fragilità:

Compatibilità geologica – idoneità edificatoria dei terreni:

Il mappale ricade in Area Idonea a condizione tipo 2 (art. 10.1 N.T.);

Aree soggette a dissesto idrogeologico:

Mappale non interessato;

Altre componenti:

Mappale non interessato;

Sistema Ambientale e Paesaggistico:

Il mappale ricade per una piccola porzione in ZONA AGRICOLA (art. 40 N.T.O.);

Il Paesaggio Urbano

Città consolidata e città pubblica

Il mappale ricade in Zona A – Centro storico (art. 46 N.T.O.)

Città della trasformazione

Mappale non interessato;

Sistema della mobilità

Mappale non interessato.

Titolo di provenienza:

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato: con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanna Iorini in data 13.07.2007 nn. 9090/4426 registrato e trascritto a Verona in data 18.07.2007 ai nn. 34981/20275.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima e al C.D.U. aggiornato pubblicati unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Stato di occupazione: Sulla base di quanto risulta in atti, e, in particolare, dalle relazioni del Custode giudiziario, l'unità immobiliare di cui al Lotto 3 risulta libera.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Maria Enrica Trivelli con studio in Verona (VR) – Via Daniele Manin n. 5, Tel. 045592599, mail mariaenrica.trivelli@gmail.com.

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 Avv. Maria Enrica Trivelli** con studio in Verona (VR) – Via Daniele Manin n. 5, Tel. 045592599, mail mariaenrica.trivelli@gmail.com.

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.

Precisazioni

1. Come evidenziato nella perizia in atti, l'unità immobiliare di cui al Lotto 3, come attualmente catastalmente identificata, risulta generata dalla soppressione del seguente mappale: N.C.T. Comune di Roverchiara (VR) Foglio 7, mappale 22, Ente Urbano, Ha 0.09.38;
2. L'Esperto stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda, evidenzia che l'andamento del terreno è totalmente pianeggiante e attualmente risulta libero da costruzioni. Precedentemente sul terreno erano presenti due immobili fatiscenti ed alcune piccole pertinenze con superficie totale di circa 260 mq ed un volume di circa 1610 mc (Dati stereometrici ricavati dalle tavole relative al P.d.C. n. 7 del 15.06.2015);
3. L'Esperto stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda, in merito alla potenzialità edificatoria del terreno, essendo collocato in zona A – Centro storico, evidenzia come si dovrà far riferimento all'immobile demolito, avendo cura di ricostruire sul medesimo sedime e con tutte le prescrizioni inserite nelle N.T.O. Var. 9 del P.I. per immobili con Grado di Protezione 6 – Ristrutturazione Globale. L'Esperto stimatore, nella perizia in atti, evidenzia come sarà possibile procedere, come indicato dall'U.T. del Comune di Roverchiara (VR) mediante pratica edilizia di completamento opere al P.d.C. n. 7 del 15.06.2015;
4. L'Esperto stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda, precisa che l'accesso al Lotto avviene unicamente sul fronte principale, direttamente dalla via pubblica (Via Adige). Il retro del Lotto, invece, confina con terreni agricoli.

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.

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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), **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 (VR) – Via Prato Santo n. 4/A**.

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 comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro (l'esecutato è persona fisica). 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 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, sul sito internet www.asteannunci.it e www.astalegale.net.

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 (VR) – Via Prato Santo n. 4/A, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0455709996, all'indirizzo mail i.bestetti@studioadvise.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel il cui portale è <https://astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06/36769500 - e-mail: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili 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 (VR) – Via Prato Santo n. 4/A** (Studio Advise Tax & Legal), previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 045/5709996.

L'offerta irrevocabile 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 irrevocabile 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;**
- che l'offerta è irrevocabile.

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 (Proc. n. 366/2021 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti)
- 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 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 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. 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.astepubbliche.notariato.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. n. 366/2021 R.E. – Avv. Bestetti**", alle seguenti coordinate bancarie: **IT34I051161170300000003817** indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 366/2021 R.E.".

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 da parte del professionista delegato, (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.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.

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, 14 settembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Isabella Bestetti