



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 317/2021 R.E. cui è unita la n. 46/2023 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Sartori Dino Tel 045576818 mail d.sartori@sartoriefontana.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 53/2024) dott. Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 12 dicembre 2024 alle ore 14.00

presso la sala aste della 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 2

In Comune di **Negrar** (VR), sulla strada di accesso alla Valpolicella, nella frazione di Arbizzano, Via Casa Zamboni n.76, in un contesto a carattere industriale leggero, in cui è forte la commistione con colture di pregio (vigne), **piena proprietà di palazzina di due piani fuori terra e vani garage al piano interrato** con accesso da corte comune.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. in particolare sui beni mm.nn. 120 sub 13 B.C.N.C. ai sub 7,8,9,10,11,12 (vano scale, ripostiglio, centrali termiche, rampa carraia) e sub 14 B.C.N.C. ai sub 4,5,6,7,8,9,10,11,12 (corte), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR) Fg. 48:

m.n. 120 sub 7-Via Casa Zamboni n.76-p.T-cat. A/3-cl. 2-vani 9-sup. tot. 152 mq – R.C. Euro 534,53

m.n. 120 sub 8-Via Casa Zamboni n. 76-p.1-cat. A/3-cl. 2-vani 4,5 – sup. tot. 77 mq – R.C. Euro 267,27

m.n. 120 sub 9-Via Casa Zamboni n. 76 – p.1 – cat. A/3 –cl. 2-vani 4-sup. tot. 77 mq – R.C. Euro 237,57

m.n. 120 sub 10 - Via Casa Zamboni n. 76 – p.S1 –cat. C/2-cl. 2-6 mq – sup. tot. 7 mq – R.C. Euro 9,61

m.n. 120 sub 11-Via Casa Zamboni n. 76-p.S1- cat. C/2 – cl. 2 – 5 mq – sup. tot. 7 mq – R.C. Euro 8,01

m.n. 120 sub 12-Via Casa Zamboni n. 76-p.S1-cat. C/6-cl.3-120 mq- sup tot.132 mq-R.C. Euro 266,49

al valore d'asta di euro 267.000,00 (duecentosessantasettemila,00)

offerta minima euro 200.250,00 (duecentomiladuecentocinquanta,00)

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

euro 2.000,00 (duemila,00)

Regime fiscale

Si precisa che parte esecutata è soggetto IVA e sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il

trasferimento sarà esente IVA.

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Rosania Valerio Antonio) ha riferito della conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che dall'elaborato peritale in atti in data 11.4.2022, (Ing. Rosania Valerio Antonio) risulta che:

- sono stati reperiti i seguenti documenti urbanistico/edilizi:

- è presente il progetto primigenio del 1964, concessione del 1964 risalente all'epoca di costruzione;
- è presente il certificato di abitabilità risalente all'epoca di costruzione;
- è presente un ultimo progetto con ripartizione degli ambienti conforme. Il progetto e la pratica in cui è inserito sono stati archiviati presso lo UTC con la dicitura "in sospeso". La pratica ultima in questione avrebbe sanato uno stato dei luoghi già difforme da quello licenziato e reso agibile negli anni 1960;

- rispetto allo stato attuale la agibilità del 1964 non è operante, di fatto sarebbe ottenibile senza grandi problemi, parrebbe. Manca la risposta alle **osservazioni e integrazioni richieste dal Comune**, nessuna di particolare difficoltà nel reperimento e nel riscontro.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Precisazioni

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- complessivamente gli interni appaiono in buono stato di conservazione. Non si riscontrano tracce gravi di umidità e infiltrazione, solo alcuni annerimenti locali legati alla presenza di ponti termici;
- nulla si può dire sulla piena funzionalità o meno degli impianti di riscaldamento e di energia elettrica;
- da verificare la situazione relativa ai contatori di energia elettrica posizionati nella palazzina, ma a servizio anche del capannone (costituente lotto 3). In particolare, vi sono 3 contatori nel vano scale in prossimità dell'ingresso principale lato strada e 1 contatore al piano interrato che dovrebbe essere asservito al capannone nella sua interezza.

LOTTO 3

In **Comune di Negrar (VR)**, sulla strada di accesso alla Valpolicella, Via Casa Zamboni n. 76, nella frazione di Arbizzano, **piena proprietà di capannone industriale** frazionato in tre parti con procedura urbanistica non conclusa e accesso da corte comune.

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR) Fg. 48:

m.n. 120 sub 4 - Via Casa Zamboni n. 76/A – p. T – cat. D/7 – R.C. Euro 1.303,00

m.n. 120 sub 5 - Via Casa Zamboni n. 76/A – p. T – cat. D/7 – R.C. Euro 2.062,00

m.n. 120 sub 6 - Via Casa Zamboni n. 76/A – p. T – cat. D/7 – R.C. Euro 5.711,00

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. in particolare sul m.n. 120 sub 14 B.C.N.C.ai sub 4,5,6,7,8,9,10,11,12 (corte), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato

al valore d'asta di euro 585.000,00 (cinquecentottantacinquemila,00)

offerta minima euro 438.750,00 (quattrocentotrentottomilasettecentocinquanta,00)

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

euro 5.000,00 (cinquemila,00)

Regime fiscale

Si precisa che parte eseguita è soggetto IVA e sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato ad IVA su opzione I.V.A.

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Rosania Valerio Antonio) ha riferito, quanto alle visure catastali, che le stesse sono non conformi per il fatto che i beni risultano classati come

laboratori ma ne manca la agibilità. Allo stato attuale i tre subalterni potrebbero vedersi riconosciuta la agibilità come magazzini/depositi generici;
quanto alle planimetrie catastali che le stesse sono conformi allo stato di fatto.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Rosania Valerio Antonio) ha riferito:

- di aver reperito la concessione primigenia dell'epoca di costruzione cui si sono succeduti interventi in CILA/SCIA e che il certificato di abitabilità non è presente;
- di aver reperito i seguenti **progetti e varianti depositate in Comune:** ▪ P.E. 231A/10, ▪ P.E. 102/17, ▪ P.E. 055A/18, ▪ P.E. 46/64, ▪ P.E. 883/86;
- che in tempi recenti presenti vari e successivi elaborati a partire dal 2017, pratica non perfezionata;
- che l'ultimo elaborato progettuale "approvato" è conforme al realizzato (l'ultimo stadio approvato parla di magazzini);
- che all'ultimo elaborato "di progetto" non è stato dato seguito (l'ultimo stadio di progetto parla di laboratori e uffici);
- che le visure catastali sono allineate con l'ultimo stadio di progetto e non con l'ultimo stadio approvato e che va sanata questa discrepanza;
- che tutto il capannone, e dunque ciascuno dei subalterni, dovrebbe essere classato a magazzino, così potrebbe essere conclusa, presumibilmente, allo stato dei luoghi odierno, la pratica con l'ottenimento della agibilità. Ogni ditta subentrante potrà chiedere agibilità specifica per la sua propria attività ottenibile dopo avere realizzato i lavori necessari a garantire i parametri di legge.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Precisazioni

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'edificio di media fattura è in buono stato generale di conservazione. Il capannone ha alti soffitti a calotta, la struttura portante è formata da un telaio in cemento e le tamponature sono in mattoni. Per la elevazione, le grandi campate e l'uso massiccio di laterizio anche per la copertura, il miglioramento della resistenza ad eventi sismici dovrebbe essere presa in considerazione anche utilizzando i bonus edilizi in vigore attualmente;
- la suddivisione odierna in tre subalterni sconta la mancata finalizzazione dell'iter urbanistico;
- il contatore della energia elettrica, indicano gli occupanti, è unico e posto presso la palazzina (Lotto 2). Diversa è la indicazione sulle carte progettuali, oltretutto corredate di certificazione di corretta esecuzione dei lavori ai sensi del D.M. 37/2008 sia per quel che riguarda gli impianti elettrici che gli allacci alla rete fognaria dei bagni. A progetto i contatori appaiono posti su via Nenni.

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.

Titolo di provenienza Lotti 2 e 3

I beni sono pervenuti a parte esecutata in virtù di atto autentificato rep. 20727 notaio Ciro Raiola di Verona in data 21 giugno 1999, trascritto in data 14 luglio 1999 ai nn. 25218 e 16422 e di atto di fusione per incorporazione rogito n. 21423 rep. notaio Ciro Raiola in data 3 dicembre 1999, trascritto in data 23

dicembre 1999 ai nn. 46839 e 30270, atto autenticato rep. 25651 notaio Ciro Raiola di Verona in data 14 aprile 2003, trascritto in data 18 aprile 2003 ai nn. 15898 e 10407

Formalità gravanti gli immobili Lotti 2 e 3 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”.

Stato di occupazione – locazioni Lotti 2 e 3

Dalla relazione del custode di primo sopralluogo risulta che alla data del 22.2.2022 Via Casa Zamboni, 76, il piano terra della palazzina (Lotto 2) e una parte consistente del capannone (Lotto 3) erano occupati da una società terza; che nella parte del capannone detenuta da tale società era presente notevole quantità di materiali e strumenti funzionali all’attività di produzione di insegne luminose; che il resto del compendio è vuoto ed è tuttora detenuto dall’esecutata; che a quanto riferito dal CTU, gli immobili pignorati non sono oggetto di locazioni registrate e che si ritiene, quindi, sussistano i presupposti per la liberazione anticipata degli immobili (capannone con palazzina e corte).

Si procederà pertanto, relativamente a tali immobili, a inoltrare al terzo l’avviso della sussistenza del presupposto legittimante la liberazione anticipata, con invito a far pervenire eventuali osservazioni.

All’esito, si depositerà la minuta dell’ordine di liberazione.

Custodia Lotti 2 e 3

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. Sartori Dino** con studio in Verona P.zza Renato Simoni 1 Tel. 045576818 e-mail d.sartori@sartoriefontana.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 degli immobili Lotti 2 e 3

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario

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 l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** 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 multa 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 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 eseguita, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, 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 l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL 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. 0444346211- 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 l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 (**Dott.ssa Elena Marangoni n. 317/2021 R.E. cui è unita la n. 46/2023 R.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 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 (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 "<http://www.fallcoaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che

all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a “**Tribunale di Verona Proc. Esec.Imm RE 317/2021**” alle seguenti coordinate **IT7000880711701000000875638** indicando come causale il Lotto n., la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 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, 3 ottobre 2024

Il professionista delegato
Dott.ssa Elena Marangoni