



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 94/2024 RGE**

*Custode Giudiziario IVG - Verona Tel 0454851352 mail  
info@ivgverona.it*

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

Il sottoscritto Avv. Andrea Finocchio, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

### **AVVISA CHE**

**il giorno 14 marzo 2025 alle ore 11:00** presso EDEN WORKING in Verona, Viale delle Nazioni n. 10 avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

### **BENI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di Castagnaro (VR), Via Sabbioni n. 824, piena proprietà (1000/1000) di abitazione su due piani ed autorimessa inseriti in cortina edilizia in corte tradizionale di origine agricola. L'appartamento si sviluppa su piano terra e piano primo ed è così composto: al piano inferiore ingresso/soggiorno, pranzo con angolo cottura e bagno; attraverso una scala a chiocciola si accede al piano superiore composto da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali e un ripostiglio. Sul fronte principale e su quello posteriore vi è spazio cortivo di pertinenza esclusiva delimitato lateralmente da un muretto in muratura con soprastante rete metallica.

L'autorimessa di pertinenza esclusiva dell'abitazione si compone di un vano principale di superficie di circa 20 mq. e disimpegno e gabinetto sul retro. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 27,60 mq.

L'appartamento è così identificato in catasto:

#### **Catasto Fabbricati, Comune di Castagnaro**

Foglio 10, mapp. n. 192, sub 2, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani - Via Sabbioni n 824 Piano T- Totale: **103 m2**. Totale escluse aree scoperte b): **96 m2** rendita catastale: Euro 190,31.

L'autorimessa è così identificata in catasto:

#### **Catasto Fabbricati, Comune di Castagnaro**

Foglio 10, mapp. n. 191, sub 3 (ex sub. 1), Categoria C/6, classe 2, Consistenza 25 mq - Via Sabbioni Piano T

Totale 31 mq – Rendita catastale € 77,47

La vendita è comprensiva delle relative accessioni e pertinenze ivi compresi i diritti di comproprietà degli enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. nulla escluso od eccettuato ivi compresa l'area scoperta di pertinenza.

**al valore d'asta di euro 26.000,00 (ventiseimila/00)**

**offerta minima euro 19.500,00 ( diciannovemilacinquecento/00 ) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :  
**euro 1.000,00 (mille/00) come da ordinanza di delega**

**Situazione catastale:** L'Esperto Stimatore (Arch. Marina Zuccolotto) che ha redatto la perizia segnala che:"

- 1) *La mappa catastale presenta delle incongruità in merito alla cortina edilizia. La scrivente ha inoltrato istanza di correzione; a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale dell'autorimessa eseguita dalla scrivente, l'identificazione catastale del bene è variata rispetto a quella riportata nell'atto di pignoramento: in luogo di m.n. 191 sub 1 il bene è ora identificato dal m.n. 191 sub 3 (il subalterno 1 è stato soppresso);"*

L'esperto estimatore evidenzia altresì che:

- 2) *" la planimetria catastale presente agli atti è stata aggiornata dalla scrivente in quanto presentava evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi: vi era indicato un manufatto non presente sui luoghi e il posizionamento del fabbricato rispetto ai confini Nord ed Ovest presentava delle incongruenze. Altro punto critico per cui si sono resi necessari approfondimenti, è rappresentato dall'accesso posto lungo il lato Sud. Secondo quanto indicato dalla stessa planimetria, infatti, esso avrebbe avuto una larghezza minima di 1,50 m. e non avrebbe pertanto consentito l'accesso carraio all'autorimessa pignorata. Per questo la scrivente ha effettuato un'approfondita ricerca presso gli Uffici del Catasto reperendo le mappe catastali di impianto, quelle successive e le pratiche di variazione catastale presentate dai proprietari del terreno in esame e di quelli confinanti. Ne è emersa una situazione estremamente confusa, complicata da tutti gli interventi che si sono succeduti nel corso del tempo. Dal rilievo effettuato e dal confronto con le varie pratiche consultate, è emerso chiaramente che la delimitazione presente sui luoghi tra il m.n. 191 sub 3 (ex sub 1), il m.n. 191 sub 2 e il m.n. 366 lungo il lato di accesso a Sud, non corrisponde a quanto rappresentato graficamente e inoltre che, se le recinzioni fossero posizionate correttamente, l'accesso al m.n. 191 sub 3 sarebbe solamente pedonale e non carrabile.*

*Dal momento però che tale situazione di fatto – con le recinzioni poste in posizione arretrata rispetto ai confini indicati nelle planimetrie agli atti a favore del m.n. 191 sub 1 e a sfavore dei mappali confinanti – che consente l'accesso carraio risulta assodata nel tempo, si presume che sia stato acquisito il diritto d'uso del bene come autorimessa e che quindi esso sia consolidato.*

L'esperto estimatore riferisce che:

- 3) *"La planimetria catastale dell'abitazione è regolare e così pure quella dell'autorimessa che presentava delle irregolarità ed è stata aggiornata dalla scrivente.*

**Situazione urbanistico edilizia:** l'Esperto Stimatore (Arch. Marina Zuccolotto.) che ha redatto la perizia segnala che:

### **Abitazione**

L'edificio è stato realizzato ante 1967. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Castagnaro risulta il seguente titolo edilizio:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 158 del 10/01/2000; relativa a "Formazione di pareti divisorie interne con formazione di piccolo servizio igienico a piano terreno"

Conformità edilizia:

### **Appartamento**

Lo stato dei luoghi è conforme al titolo legittimato.

### **Autorimessa**

Non sono stati reperiti titoli edilizi. L'immobile è stato realizzato ante 1967.

La copertura è realizzata in eternit e pertanto vengono di seguito indicati i costi per la bonifica che, dato lo scarso valore dell'immobile, si considera realizzata con il metodo dell'incapsulamento.

Si indica un importo complessivo indicativamente pari a : € 2.000,00

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**

Quanto in oggetto è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di Compravendita del 18/04/2018 trascritto a Verona il 03/05/2018;

al dante causa de debitore esecutato in virtù di decreto di trasferimento immobili del tribunale C.P. di Verona del 10/05/2014 trascritto a Verona il 24/10/2014;

al precedente dante causa per Atto pubblico notarile di Compravendita in data 21/09/2007 trascritto a Verona il 29/09/2007

a quest'ultimo in virtù di atto pubblico notarile di Compravendita in data 17/02/1999 trascritto a Verona il 23/02/1999

### **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:

SERVITU' DI PASSO PEDONALE A CARICO DEL M.N. 191 sub 1 Costituita con Atto di Divisione del notaio Macchi rep. n. 20062 in data 03/06/1991 Trascritta a Verona il 12/06/1991 ai nn. 16185 R.G./11755 R.P. "L'accesso e recesso alle e dalle rispettive proprietà avverrà come sino ad oggi dal passaggio comune anche ad altre proprietà, posto sul limite sud dei mappali 191 sub 1, 191 sub 2, 192 sub 1 e 192 sub 2 Foglio 10, Comune di Castagnaro, direttamente collegato con la Strada Provinciale Via Sabbioni. Al fine di consentire l'accesso all'area ad uso cortivo facente parte dell'unità immobiliare distinta con il m.n. 191 sub 2, viene costituita servitù di passo pedonale per una larghezza di metri 1,50 a carico del mappale n. 191 sub 1 [ora sub 3] ed a favore del mappale n. 191 sub 2 lungo il confine con il m.n. 70 [ora m.n. 366] e quindi proseguendo in linea retta ...".

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**

- alla data del 15 novembre 2024, sulla base di quanto risulta in atti, l'unità è *detenuta in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 02/05/2018 registrato presso l'Ufficio del Registro il 04/05/2018 - anno 2018 serie 3T n. 1725 della durata di 4 anni +4 dal 20/04/2018 al 19/04/2026. Il canone è di 3.000,00 €/anno, pari a 250 €/mese*

### **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. IVG DI VERONA, con sede in Verona, via Chioda 123/a, Pec: vegisrls@pec.it E-mail: [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it), Tel. **0454851352**

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

### **Precisazioni**

Dalla perizia risulta inoltre che l'impianto elettrico sottotraccia non è conforme alle normative vigenti;

### **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, Piazza Renato Simoni n. 3. 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 e.mail 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.

### **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).

### **Publicità**

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](http://www.asteannunci.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche 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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

Soltanto su espressa istanza del creditore precedente sarà pubblicato un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena (scelto dal medesimo creditore precedente)

### **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, Piazza Renato Simoni n. 3 con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045 8033137, all'indirizzo mail [a.finocchio@saaverona.com](mailto:a.finocchio@saaverona.com).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTALEGALE il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. **02 800 300 11** - e-mail: [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net)

## **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, Piazza Renato Simoni n. 3.

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 (**Avv. Andrea Finocchio RE 94/2024**)
- 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 30 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.spazioaste.it> ", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

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

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

**Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.**

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

### **2) Contenuto dell'offerta telematica**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (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 30 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 "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 94/2024", alle seguenti coordinate: IT65R 0569611700000004941X35 indicando come causale "Cauzione RE 94/2024".

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 modulo per formulare la stessa.**

### **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 07 gennaio 2025

Il professionista delegato