



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 279/2022 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Francesco Mendini Tel. 045/8006684

e-mail francescomendini@lumenlex.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avvocato Roberta Garzatti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 247/2023) Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 3 aprile 2025 alle ore 15:30

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 1

In Comune di Casaleone (VR), Via Alighieri 3, in palazzina bifamiliare **piena proprietà di appartamento rimodernato disposto al piano terra con una cantina direttamente collegata con l'appartamento.**

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR), Fg. 4:

mn. 102, sub. 4 - Via Dante Alighieri n. 3 – p. S1-T. - cat. A/2 - cl. 3 - 7,5 vani – sup.cat.tot. 254 mq. – tot.escl. aree scop. 254 mq. – R.C. Euro 406,71

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. censiti al Catasto Terreni del Comune di Casaleone (VR) Fg 4: mn. 102 – ente urbano ha.0.10.15 e al Catasto Fabbricati Fg. 4 - mn. 102 sub. 7 – Via Dante Alighieri n. 3 p.T- BCNC.

al valore d'asta di Euro 97.000,00 (novantasettemila virgola zero zero)

offerta minima Euro 72.750,00 (settantaduemilasettecentocinquanta 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

Dalla perizia in atti risulta che, a seguito di aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni immobili realizzato dal perito per totale difformità fra le planimetrie e lo stato dei luoghi, gli attuali identificativi catastali sono esatti e riconducibili ai dati catastali contenuti nel pignoramento.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti risultano i seguenti atti di legittimazione l'edificazione dell'immobile:

- Concessione Edilizia n. 135/1968 del 23/10/1968;

- Certificato di Abitabilità n. 61 del 16/12/1970;

- Permesso di costruire n. 143/1982, Prot. 6879 del 29/11/1982, al n. 106 del registro Costruzioni Edilizie;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1005/1986, Prot. n. 7323/86 del 30/09/1986.

Il perito specifica che:

- all'appartamento si accede attraverso un vestibolo esterno uso veranda, comune al Lotto 2, da cui si entra in un disimpegno comune mancante del muro di chiusura della scala che porta al piano primo (Lotto 2) e mancante di portoncino di accesso all'appartamento;

- vi è uno spazio ad uso disimpegno di mq. 5,8 dislocato in fondo al corridoio del piano terra, lato ovest della casa, che risulta non assentito e non sanabile;
- nel cortile insiste una tettoia ed un locale tecnico privi di concessione edilizia;
- rispetto all'ultimo progetto in sanatoria approvato, sono state demolite alcune murature, demolite pareti centrali del ripostiglio e del bagno, demolita una scala secondaria di collegamento con il piano primo, effettuate ulteriori demolizioni e, contestualmente, sono state chiuse alcune finestre, costruita una tramezza in ex garage e costruito un servizio igienico;
- l'aggiudicatario dovrà, fatta eccezione della tettoia e del vano tecnico della corte che dovranno essere demolite, presentare un progetto in sanatoria per le restanti opere edili e difformità accertate, creare un nuovo disimpegno riducendo il bagno, aprendo nuove porte di accesso alla stanza del lato ovest.

Titolo di provenienza

La piena proprietà del Lotto 1 è pervenuta alla parte eseguita, in regime di comunione legale dei beni, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale Civile e Penale di Verona del 12/01/2004 rep. 30088, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Verona il 17/6/2004 al n. 26680 R.G. e al n. 15883 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Si segnala la costituzione di fondo patrimoniale del 10/03/1994 rep. 38743 Notaio Lombardi trascritto il 23/03/1994 al n. 8946 RG e n. 5648 RP, annotato in calce per inefficacia ex art. 64 L.F. del 24/09/2002 n. 38782 RG e n. 4192 RP., non opponibile; dalla documentazione in atti risulta il relativo ordine di cancellazione in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Verona trascritto in data 17/06/2004 al n. 26680 R.G. 15883 R.P.

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

Il Custode giudiziario nella propria relazione agli atti ha dichiarato che in data 26 luglio 2023, data di un suo sopralluogo, l'edificio unifamiliare risultava complessivamente occupato dalle parti eseguite e loro nucleo familiare di cui costituiva l'abitazione principale di residenza e nelle successive relazioni non ha rilevato modifiche.

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. Mendini Francesco**, con studio in Verona Piazza San Fermo 5, Tel. 045/8006684 e-mail francescomendini@lumenlex.it

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

Liberazione dell'immobile

Per la liberazione dell'immobile occorre che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'aggiudicatario dovrà, per garantire la separazione degli appartamenti presentare progetto per la costruzione di tramezza di chiusura delle scale, da edificare fra il sub. 4 e il sub. 5, e creare la porta d'ingresso.;
- l'alloggio è autonomo negli impianti di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, nell'approvvigionamento di gas, energia elettrica e acqua, risulta dotato di due stufe a pellet che fungono da riscaldamento invernale.

Lotto 2

In Comune di Casaleone (VR), Via Alighieri, 3, in palazzina bifamiliare piena proprietà di

appartamento disposto al piano primo di palazzina bifamiliare non rimodernato, e di **stanza al grezzo non accessibile** di mq. 33,5

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR), Fg. 4:

- mn. 102, sub. 5 – Via Dante Alighieri n. 3 – p. T-1 - cat. A/2, cl. 3 - 7,5 vani – sup.cat.tot. 200 mq. – tot.escl. aree scop. 191 mq. – R.C. Euro 406,71;
- mn. 102, sub. 6 - Via Dante Alighieri n. 3 – P.1 - cat. F/4;

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. censiti al Catasto Terreni del Comune di Casaleone (VR) Fg 4: mn. 102 – ente urbano ha.0.10.15 e al Catasto Fabbricati Fg. 4 - mn. 102 sub. 7 – Via Dante Alighieri n. 3 p.T- BCNC.

al valore d'asta di Euro 64.000,00 (sessantaquattromila virgola zero zero)

offerta minima Euro 48.000,00 (quarantottomila 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

Dalla perizia in atti risulta che a seguito di aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni immobili realizzato dal perito per totale difformità fra le planimetrie e lo stato dei luoghi, pertanto, gli attuali identificativi catastali sono esatti e riconducibili ai dati catastali contenuti nel pignoramento.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti risultano i seguenti atti di legittimazione l'edificazione dell'immobile:

- Concessione Edilizia n. 135/1968 del 23/10/1968;
- Certificato di Abitabilità n. 61 del 16/12/1970;
- Permesso di costruire n. 143/1982, Prot. 6879 del 29/11/1982, al n. 106 del registro Costruzioni Edilizie;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1005/1986, Prot. n. 7323/86 del 30/09/1986.

Il perito specifica che:

- trattasi di appartamento costruito nel '70 mai rimodernato;
- all'appartamento si accede attraverso un vestibolo esterno uso veranda, comune al Lotto 1, da cui si entra in un disimpegno comune mancante di apertura nella muratura della porta di accesso fra disimpegno comune sub. 7 e scala di accesso all'appartamento sub. 5;
- sul lato ovest della casa è stato edificato un corpo di fabbrica aggiuntivo, assentito da concessioni edilizie, mai concluso, non accessibile, nello stato di grezzo (sub. 6-F/4);
- nel cortile insiste una tettoia ed un locale tecnico prive di concessione edilizia;
- l'aggiudicatario, per garantire la separazione degli appartamenti, dovrà presentare progetto per la costruzione di una tramezza di chiusura delle scale, da edificare fra il sub. 4 e il sub. 5 e demolire parte della muratura per creare la porta d'ingresso dal sub 7 BCNC al sub 5.

Titolo di provenienza

La piena proprietà del Lotto 2 è pervenuta alla parte eseguita, in regime di comunione legale dei beni, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale Civile e Penale di Verona del 12/01/2004 rep. 30088, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Verona il 17/6/2004 al n. 26680 R.G. e al n. 15883 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Si segnala la costituzione di fondo patrimoniale del 10/03/1994 rep. 38743 Notaio Lombardi trascritto il 23/03/1994 al n. 8946 RG e n. 5648 RP, annotato in calce per inefficacia ex art. 64 L.F. del 24/09/2002 n. 38782 RG e n. 4192 RP., non opponibile; dalla documentazione in atti risulta il relativo ordine di cancellazione in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Verona trascritto in data 17/06/2004 al n. 26680 R.G. 15883 R.P.

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

Il Custode giudiziario nella propria relazione agli atti ha dichiarato che in data 26 luglio 2023, data di un suo sopralluogo, l'edificio unifamiliare risultava complessivamente occupato dalle parti eseguite e loro nucleo familiare di cui costituiva l'abitazione principale di residenza e nelle successive relazioni non ha rilevato modifiche.

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. Mendini Francesco**, con studio in Verona Piazza San Fermo 5, Tel. 045/8006684 e-mail francescomendini@lumenlex.it

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

Liberazione dell'immobile

Per la liberazione dell'immobile occorre che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'aggiudicatario, per garantire la separazione degli appartamenti, dovrà presentare progetto per la costruzione di una tramezza di chiusura delle scale, da edificare fra il sub. 4 e il sub. 5 e demolire parte della muratura per creare la porta d'ingresso dal sub 7 BCNC al sub 5;
- l'aggiudicatario dovrà, fatta eccezione della tettoia e del vano tecnico della corte che dovranno essere demolite, presentare un progetto in sanatoria per le restanti opere edili e difformità accertate;
- l'impiantistica dell'immobile consistenti nell'impianto elettrico, di distribuzione del gas, idrico e termico di riscaldamento si presentano totalmente dismessi con tubature e cavi in parte tagliati. Tutti gli impianti non sono funzionanti e/o inesistenti.

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 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 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).

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 pvp.giustizia.it, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, [Postal Target](http://Postal.Target).

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 NOT.ES. in Verona 37122, Stradone Scipione Maffei n. 2, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006661 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 NOT.ES. 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 (**Avv. Roberta Garzatti n. 279/2022 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 riassume i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della

transazione il c.d. codice TRN (Transation Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC.ESEC.IMM. 279/2022 R.E.**", alle seguenti coordinate: **IT66C0880711701000000871257**, indicando come causale il Lotto, 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 della 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, 5 febbraio 2025

Il professionista delegato
AVVOCATO ROBERTA GARZATTI