



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 160/2022 RGE

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

Il sottoscritto avv. Cristina Caloi delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 7 maggio 2025 alle ore 14.30

presso Eden Working Centro Uffici Verona, a Verona (VR) in 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 9

In Comune di San Martino Buon Albergo (VR), all'angolo tra Via Casa Pozza e Via Gianfranco Miglio, intera piena proprietà di terreno edificabile, così identificato:

**Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Sezione Marcellise
Foglio 38, m.n. 594, reddito domenicale € 5,15, reddito agrario € 3,78 – Qualità: prato irriguo, Classe 2, superficie 9 are 14 ca (914 mq)**

al prezzo base di euro 140.000,00 (centoquarantamila/00)

offerta minima euro 105.000,00 (centocinquemila/00)

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)**

Situazione e storia catastale:

Il mappale 594 era contraddistinto all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo (sezione Marcellise) al Fg. 38 – mapp. 142 (are 91.89). Successivamente in forza di frazionamento del 07.02.2008, il mapp. 142 è stato frazionato creando il mapp. 529 (are 33.03). Di seguito in forza del frazionamento del 28.09.2012, il mapp. 529 (are 33.03) è stato frazionato creando i mapp.li 593 (are 23.89) e 594 (are 09.14).

Situazione urbanistico edilizia e destinazione urbanistica

Il terreno edificabile corrispondente al mappale 594 è compreso all'interno del territorio del Comune di San Martino Buon Albergo località Casette, ed è inserito nello strumento urbanistico rappresentato dal Piano Particolareggiato denominato "Parco urbano – casa Pozza", Terza Variante.

In particolare il terreno è individuato come zona Residenziale di espansione C2A.6 denominata "Parco urbano – casa Pozza", all'interno dell'area 6.6.

Sulla base dell'ultima Variante del Piano Particolareggiato in vigore e alla luce del Permesso di Costruire approvato il terreno in esame presenta una cubatura residua di mc. 1.354,50, secondo quanto comunicato dal Comune all'esperto stimatore.

Precisazioni

La convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona C2A – comparto "B" denominato "Parco Urbano – Casa Pozza" autenticata nelle firme dal Notaio Raffaele Chiddo in data 13 ottobre



2010 con rep. n. 106.383, registrata all'Ufficio delle Entrate di Verona 2 il 27.10.2010 al n.3457 Serie 1T, integrativa della convenzione urbanistica originaria 10.5.2007 rep. n. 101.997 dello stesso notaio e della successiva convenzione di variante 8.10.2009 rep. n. 105.237 del medesimo notaio, prevedeva opere compensative integrative alle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato.

Gli importi di tali opere venivano determinati in €. 571.775,77.

Di tali opere le società obbligate hanno eseguito soltanto la prevista pista ciclabile del costo collaudato di €. 94.880,48, rimanendo in debito nei confronti del Comune per le esecuzioni di opere per un costo di €. 476.895,29.

Da tale importo il Comune di S. Martino B. Albergo riconosce un abbattimento di €. 165.859,00 dovuto al contributo proveniente dall'originaria proprietaria dei lotti in oggetto.

Quindi alla luce di quanto espresso dal Comune di S. Martino B. Albergo il debito residuo complessivo risulta di €. 311.236,29. Questo importo suddiviso in quattro quote uguali tra le società ancora in attività e proprietarie, comporta a carico di ciascuna di esse €. 80.539,07 compresi interessi fino al 08 giugno 2023.

Il debito residuo complessivo è soggetto a vincolo di solidarietà con la conseguenza che, in caso di mancato adempimento di una o più quote di debito, quella o quelle delle società inadempienti dovrebbero essere assunte o poste a carico di quelle adempienti.

Quanto sopra indicato è contenuto in un Atto di Transazione predisposto dal Comune di San Martino Buon Albergo nei confronti delle società inadempienti (allegato all'integrazione della perizia di stima).

Inoltre il Comune ha comunicato al Custode che il contributo per le opere di urbanizzazione sarà individuato con successiva transazione.

In virtù di quanto sopra evidenziato l'esperto stimatore ha provveduto a detrarre dalla stima del lotto la quota a debito relativa a quanto indicato nella proposta transattiva del Comune.

Tuttavia, è fondamentale rappresentare come al momento della stesura della integrazione di perizia il Comune di S. Martino B. Albergo ha fatto presente che non vi è stata alcuna adesione concreta alla transazione proposta da parte delle altre Società proprietarie interessate al Piano Particolareggiato. E' quindi doveroso ricordare che l'importo residuo complessivo dovuto al Comune di S. Martino B. Albergo (€. 311.236,29 oltre interessi) è soggetto a vincolo di solidarietà nel caso di mancato adempimento di una o più quote di debito delle società inadempienti, le stesse dovrebbero essere assunte o poste a carico di quelle adempienti.

Si rimanda espressamente alla perizia di stima del 12.4.2023 e all'integrazione dell'elaborato peritale del 12.11.2024 pubblicate unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 28.02.2008 n. 15002 rep., Notaio Rosalia Russo, registrato a Verona il 04.03.2008 al n. 5381 serie 1T e trascritto a Verona il 05.03.2008 ai nn. 10009/6589.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e sulla base delle ispezioni ipotecarie seguite alla data del presente avviso di vendita, risultano inoltre le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

- Convenzione con corrispettivo trascritta a Verona il 24.12.1974 ai nn. 20797/17292 a carico, fra maggior consistenza catastale, dei mappali n. 142 (attuali mapp. n. 593 e 594) e 166 con la quale l'ENEL è stata autorizzata "ad attraversare con ti. 4 conduttori aerei gli immobili sopra descritti e ad infiggere n. 1 sostegno. La ditta concedente per sé, eredi ed aventi causa, si è impegnata a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa al personale addetto ed a garantire, per tutta la durata dell'autorizzazione, la inamovibilità della servitù. La ditta concedente per sé, eredi ed aventi causa, si è impegnata a non fare e a non permettere opera alcuna che possa comunque ostacolare il regolare esercizio della servitù ed ha autorizzato [ENEL a tagliare gli alberi che possano a suo giudizio impedire o pregiudicare il funzionamento della linea stessa. A chiarimento di quanto previsto dall'art. 3 si precisa che le concedenti, presa conoscenza dell'attuale andamento altimetrico dell'elettrodotta in oggetto, avranno la facoltà di fabbricare, previo avviso alla ENEL, entro la striscia di influenza della linea, edifici che dovranno distare, in ogni caso, non meno m. 5 dai conduttori. Tale distanza deve intendersi misurata tra la quota di colmo (o tra quella delle eventuali sovrastrutture relative agli edifici suddetti) a quella del conduttore più vicino".

- Convenzione Edilizia di lottizzazione trascritta a Verona il 31.05.2007 ai nn. 26664/15546, con atto del 10.05.2007 n. 101997 di rep, Notaio Raffaele Chiddo, a favore del Comune di San Martino Buon Albergo riguardante, fra maggior consistenza catastale, i mapp. n. 142 e 166 (attuali mapp. n. 593 e 594); integrata con atto in data 08.10.2009 n. 105237 rep. Notaio Raffaele Chiddo, trascritto a Verona il 22.10.2009 ai nn. 40111/24060.



- Servitù passiva trascritta a Verona il 05.03.2008 ai nn. 10010/6590, costituita dalla società [...omissis...] in sede di atto di compravendita, gravante l'ex mappale 529 (attuali mapp.li 593 e 594). Si riporta di seguito il contenuto: "servitù di passaggio pedonale e carrabile, di fognatura, acquedotto, gas e telefonia, oltre meglio individuata, a carico del lotto censito al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo, alla partita intestata a [...omissis...], diritto di proprietà, sezione di Marcellise, Foglio n. 38 con la particella: -529 estesa ha. 33.03, Prato Irriguo, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 18,59, Reddito Agrario Euro 13,65; ed a favore del contiguo lotto identificato al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo, alla partita intestata a [...omissis...], diritto di proprietà, Sezione di Marcellise, Foglio n. 38 con la particella: -530 estesa ha. 0.58.86, Prato irriguo, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 33,13, Reddito Agrario Euro 24,32; La servitù dovrà essere esercitata lungo una striscia di terreno della larghezza di metri 5.20 per una lunghezza metri 26.30 individuata con colore giallo nella planimetria che firmata si allega sotto la lettera "A". Il diritto di servitù comprende tutto quanto è necessario per usarne".

- Rettifica Servitù passiva con atto in data 27.01.2010 n. 16139 rep., Notaio Rosalia Russo, trascritto a Verona il 09.02.2010 ai nn. 5021/3024, detta servitù è stata rettificata in quanto la società [...omissis...] ha acconsentito che: "la servitù di passo venisse esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 6,00 e lunghezza ml. 26,30. Il diritto di servitù comprende tutto quanto è necessario per usarne". Si precisa che nella nota di trascrizione di detta rettifica è stato erroneamente indicato il mappale 529 come fondo dominante e il mappale 530 come fondo servente.

- Servitù di distanza trascritta a Verona il 09.02.2010 ai nn. 5020/3023, con atto del 27.01.2010 n. rep. 16139/4585, Notaio Rosalia Russo, dove gli originari mapp.li 529 e 532 godono della servitù di distanza a carico dell'originario mapp. 530 (ora mapp.li 533, 534, 535, 536, 538 e 584), consistente nella possibilità di "fare e mantenere costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalla legge o dal regolamento comunale vigente ...omissis... La servitù viene concessa ai soli fini del rilascio del permesso di costruire in relazione al fabbricato B".

- Modifica di Convenzione Edilizia trascritta a Verona il 03.10.2010 ai nn. 43167/26503, con atto del 13.10.2010 n. 106383 di rep, Notaio Raffaele Chiddo, tra il Comune di San Martino Buon Albergo e sei soggetti tra cui la società esecutata.

Stato di occupazione - locazioni

L'immobile è libero.

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.

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

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 o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato. Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo email all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato ad IVA.

E' in ogni caso onere dell'aggiudicatario, verificare il regime fiscale dei trasferimenti.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sul sito internet www.asteanunci.it, www.astalegale.net, e sul sito astegiudiziarie.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 la sede di presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8009314 o scrivendo all'indirizzo mail cristina.caloi@caloi-mancassola.com

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel S.p.A., il cui portale è www.astepubbliche.notariato.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel: 06/36769, e-mail: gestorenartel@notariato.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 LA SEDE DI ADIUTORES SOCIETÀ TRA AVVOCATI S.R.L. IN VERONA, VIA L. SETTEMBRINI N. 8

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 o assegno postale) intestato a "AVV CRISTINA CALOI ES.160/2022RE TRIB VR";
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale o assegno postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.astepubbliche.notariato.it.", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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 (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 un numero inserito in 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 "ES. IMM.160/2022 R.E. TRIB VR AVV. CRISTINA CALOI", alle seguenti coordinate (IBAN): "IT04F0326811702052173776270" (BIC o codice swift per i**



bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto o con la dicitura "Unico").

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 del modulo da compilare 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, 13 febbraio 2025

Il professionista delegato

Avv. Cristina Caloi

