



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 294/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario I.V.G. VERONA Tel. 0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESCLUSIVAMENTE CON MODALIA' ANALOGICA

Il sottoscritto avvocato Caterina Tuppini delegato *ex art.* 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 24 luglio 2024 alle ore 13:30
presso CMS Centro Multi Servizi a VERONA IN VIA ENRICO FERMI N.54

avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di vendita senza incanto **esclusivamente con modalità analogica** (come da ordinanza di vendita del G.E. in data 10.04.2024) dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In **Comune di Caldiero (VR), Via Musi n.41, quota di 1/6 del diritto di piena proprietà** di edificio unifamiliare del tipo "da cielo a terra", composto da un'abitazione con annessi un deposito, un'autorimessa e un'area scoperta pertinenziale (corte esclusiva), così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Caldiero (VR), al foglio 6:

- mappale (particella) n.378, *sub* 1, Via Musi, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 115, rendita Euro 226,21;
- mappale (particella) n.378, *sub* 2, Via Musi, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 105, superficie catastale mq.120, rendita Euro 140,99;

Catasto Terreni del Comune di Caldiero (VR), al foglio 6:

- mappale (particella) n.378 – ente urbano are 06.75.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art.1117 c.c., ivi compresa l'area di pertinenza e di sedime del fabbricato.

al prezzo base di Euro 19.800,00 (diciannovemilaottocento/00)

offerta minima Euro 14.850,00 (quattordicimilaottocentocinquanta/00)

In caso di gara *ex art.* 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **euro 500,00 (cinquecento/00)**

Situazione catastale:

Dalla perizia in atti risulta la **non conformità** dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento alle relative planimetrie catastali. Nello specifico, viene evidenziato che:

1. *sulla documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie) non è riportato l'ampliamento dell'edificio realizzato, sia al piano terra che al piano primo, in aderenza al lato Ovest del corpo di fabbrica originario. Sulla suddetta documentazione non sono neppure riportati i due manufatti*

- tettoia e ripostiglio/"pollaio" - presenti in prossimità dei confini Ovest e Sud della corte esclusiva;
- 2. inoltre, anche la conformazione planimetrica del piano terra - per quanto raffigurato sulla planimetria catastale del mappale n° 378 sub 2 - è comunque differente rispetto alla realtà dei luoghi, in quanto l'originario unico locale è stato internamente suddiviso in n° 5 vani tramite la realizzazione di alcune pareti divisorie interne;
- 3. una modifica interna è anche rilevabile nell'abitazione al piano primo, dove non è presente la parete che in origine separava la cucina dall'adiacente "zona pranzo";
- 4. da ultimo, la categoria catastale "C/6" attribuita al mappale n° 378 sub 2 (indicativa di un'autorimessa) non è congruente con la destinazione d'uso a "deposito" urbanisticamente assentita per la suddetta porzione immobiliare.

Il perito ha evidenziato che le difformità catastali riscontrate relativamente agli immobili oggetto di esecuzione sono regolarizzabili nei termini e con le modalità specificate nella perizia di stima.

Costi stimati per la regolarizzazione catastale degli immobili: il perito ha stimato in Euro 2.609,00 complessivi, oltre accessori di legge, i costi per le pratiche di regolarizzazione catastale. Per informazioni maggiormente dettagliate sul punto si rimanda alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso.

Situazione urbanistico edilizia:

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile posto in vendita è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n° 183 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile rilasciata in data 02/03/1962; l'abitabilità è stata rilasciata in data 08/02/1964 con prot. n°183.
- Licenza di Costruzione n° 370 per la costruzione di un garage del 04/06/1966; relativamente a questa pratica edilizia non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.
- Licenza di Costruzione n° 649 per l'ampliamento di un fabbricato ad usi civili del 06/12/1971; relativamente a questa pratica edilizia non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Nella perizia l'esperto stimatore (ing. Fabio Pedretti) ha segnalato le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

1) relativamente all'abitazione al piano primo:

- si riscontrano delle difformità prospettiche nel posizionamento delle forometrie esterne (finestre) con riferimento ai prospetti Est e Sud dell'edificio, oltre a riscontrarsi alcune lievi differenze nelle dimensioni interne dei singoli vani;
- il varco di passaggio realizzato tra la cucina e l'antistante sala da pranzo è più ampio rispetto a quello visibile nel progetto allegato alla Licenza di Costruzione n°183 del 1962;
- la scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata difformemente rispetto a quanto riportato sul progetto allegato alla Licenza di Costruzione n°183 del 1962.

2) relativamente al deposito al piano terra:

- si riscontrano delle difformità prospettiche nel posizionamento delle forometrie esterne (finestre) con riferimento a tutti i prospetti dell'edificio; inoltre, l'unico vano originariamente previsto in progetto è stato suddiviso in 5 locali tramite la realizzazione di alcune pareti divisorie interne;
- l'altezza interna della porzione immobiliare rilevata nel corso del sopralluogo è leggermente inferiore rispetto a quella di progetto; inoltre, in alcuni dei locali presenti nell'unità è stato realizzato un massetto con soprastante pavimentazione che, in quelle zone, riduce ulteriormente l'altezza interna dei locali;

3) relativamente alla corte esclusiva:

- all'interno della corte esclusiva sono stati rinvenuti - in prossimità dei confini Ovest e Sud - una tettoia ed un modesto ripostiglio/"pollaio", i quali non compaiono in nessuna delle pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A.

Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per quanto concerne la tettoia ed il ripostiglio/"pollaio" che dovranno essere rimossi/demoliti.

Il perito evidenzia che la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico preposto solo al momento della presentazione di apposita istanza.

Costi stimati: il perito ha stimato in circa Euro 7.150,00 complessivi i costi che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Per informazioni maggiormente dettagliate sul punto si rimanda alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) l'area di insidenza e pertinenza del fabbricato oggetto di esecuzione (Fg. 6, m.n. 378, Ente urbano) è classificata come segue (rif. allegato n°5):

1) nel P.I.:

"Zona E2 agricola" art. 38;

2) nella Variante 1 al P.A.T.I., tale area è assoggettata inoltre ai seguenti articoli normativi:

- **Tav. n. 5** - Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 comma 1 lett. e) L.R. n°14/2017: NON rientra negli Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017 - COMUNE DI CALDIERO art. 19.2;

3) nella Variante 3 al P.A.T.I., tale area è assoggettata inoltre ai seguenti articoli normativi:

- **Tavola n. 1** - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

art. 6.4 - Vincolo Sismico - Zona 3 O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod. (intero territorio);

art. 6.5 - Viabilità principale/Fasce di rispetto D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992;

- **Tavola n. 2** - Carta delle Invarianti:

nessuna norma;

- **Tavola n. 3** - Carta delle Fragilità:

art. 7.2 - Area idonea;

art. 7.4 - Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi; art. 7.4.1 - Fascia di ricarica degli acquiferi;

- **Tavola n. 4/A** - Carta delle Trasformabilità - Individuazione ATO:

artt. 20 e 22 Insieme degli ATO con prevalenza del sistema ambientale e paesaggistico - Ambito Pianura - ATO I/C Pianura Nord;

- **Tavola n. 4/B** - Carta della Trasformabilità - Azioni di Tutela - Azioni Strategiche:

nessuna norma.

Secondo i disposti dell'art. 29, comma 1, della L.R.V. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i.: «Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori"».

Vista l'intervenuta D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021, l'intero territorio è classificato in Zona Sismica 2 O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod.

Si ribadisce, altresì, che l'area in oggetto risulta interessata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – P.G.R.A. adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21/12/2021 e pubblicata sulla G.U. n. 29 del 04/02/2022, a cui si rimanda integralmente.

Titolo di provenienza

Successione ereditaria apertasi il 05 novembre 1974 (dichiarazione di successione trascritta in data 06 settembre 1975 ai nn. 12280 R.G. – n. 9780 R.P.). Successiva riunione dell'usufrutto (uxorio) alla nuda proprietà in data 29.07.2020.

Trascrizione dell'accettazione espressa di eredità per atto notaio Francesca Vidonis in data 21.11.2023 ai nn. 47345 R.G. – 35394 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Nessuna

Stato di occupazione - locazioni

Alla data del 19.12.2023 l'unità immobiliare si presentava libera da persone e non costituisce l'abitazione principale di residenza.

Precisazioni

Dalla perizia risulta che sull'area esterna sono state rinvenute delle strutture adibite a "tettoia" e "ripostiglio/pollai" che non risultano regolarizzabili e dovranno pertanto essere rimosse.

Si rimanda espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

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 esclusivamente in via analogica (cartacee);
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

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 I.V.G. VERONA Tel. 0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.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

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 con modalità esclusivamente 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 esclusivamente analogica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta anch'essa analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita;

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 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.

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 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, 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.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sul sito internet www.asteannunci.it e sul sito internet www.astalegale.net.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal professionista delegato presso 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 8301619 o scrivendo all'indirizzo mail c.tuppini@avvocatotuppini.it.

Gestore della Vendita Telematica

Per il presente esperimento di vendita non è stato richiesto alcun gestore della vendita telematica, in quanto il Professionista Delegato ne è stato espressamente esonerato in sede di ordinanza di vendita, pubblicata unitamente al presente avviso, nella quale viene prevista la vendita con la sola modalità analogica.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE (ESCLUSIVAMENTE CON MODALITÀ ANALOGICA)

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;
- 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 a “**ES. 294/2023 RE TRIB VR AVV CATERINA TUPPINI**”;
- 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

Non prevista

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.

S I 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.

SI INFORMA ALTRESI'

gli offerenti, che è stata già acquisita dal professionista delegato offerta irrevocabile d'acquisto per il prezzo base di Euro 19.800,00, con cauzione pari al 10% dello stesso, come già indicato nell'ordinanza di vendita.

Verona, 07 maggio 2024

Il professionista delegato
Avv. Caterina Tuppini