



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 20/2024 RGE**

*Custode Giudiziario I.V.G. di Verona –*

*Tel 045-4851352 – e-mail info@ivgverona.it*

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

La sottoscritta Avv. Gloria Formenti delegata *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

**AVVISA CHE**

il giorno **29.10.2024 alle ore 14.00** (*apertura buste ore 13.45*) presso **Eden Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10**, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Quota 1/1 del diritto di proprietà di appartamento al piano 1° con autorimessa al piano scantinato (2° livello) all'interno di edificio condominiale sito nel Comune di Colognola ai Colli (VR) – Via Montanara n. 4 – scala A.

così catastalmente identificato:

***Catasto Fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR), Foglio 19***

***Mappale 1381, sub 2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, piano 1, rendita euro 520,33***

***Mappale 1381, sub 18, categoria C/6, classe 5, mq 30, piano S2, rendita euro 46,48***

***Catasto Terreni del Comune di Colognola ai Colli (VR), Foglio 19***

***Mappale 1381 – ente urbano – eu/p – sup. ha 0.15.99 – partita 1***

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. nella misura di 44/1000, come indicato nella perizia di stima, a cui si rimanda integralmente.

Si precisa che l'unità era così precedentemente identificata catastalmente:

Comune di Colognola ai Colli (VR), CEU Foglio 19

Mappale n. 579, sub 2, categoria A/2

Mappale n. 579, sub 18, categoria C/6

**al Prezzo Base d'asta di euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)**

**Offerta minima euro 61.875,00 (sessantunomilaottocentosettantacinque/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 catastale:***

Si segnala che l'Esperto Stimatore, nella perizia di stima, a cui si rimanda per ogni approfondimento, segnala che non risulta depositato l'elaborato planimetrico del Condominio Ex Grattaciolo.

In particolare, le planimetrie dell'appartamento identificato al m. n. 1381 sub 2 e dell'autorimessa m.n. 1381 sub 18 risalgono alla costituzione del 1980 e risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato in termini di consistenza, salvo l'inversione della posizione dell'unità staggita m.n. 1381 sub 2 (localizzata nell'angolo sud-est del piano primo dell'edificio e non nell'angolo nord-ovest) con quella del m.n. 1381 sub 10 di terzi, che reca la corretta posizione dei locali.

Tali errori non hanno alcuna rilevanza erariale e tantomeno amministrativa, perché l'appartamento è stato in effetti realizzato in conformità al progetto autorizzato, anche in relazione alla forometria del prospetto sud dell'edificio ed è stata segnalata dall'Esperto stimatore all'Agenzia del Territorio.

Come rappresentato dall'Esperto stimatore, possono essere ritenuti BCNC all'appartamento l'ingresso condominiale al civico 4 di Via Montanara e il vano scala A ai piani terra e 1° e per l'autorimessa anche il vano scala A ai piani 1° e 2° scantinato, la rampa d'accesso e la corsia di manovra dell'autorimessa al piano 2° scantinato, oltre alla pertinenza comune a piano terra per l'accesso pedonale e carraio del Condominio Ex Grattaciolo. I B.C.N.C non risultano riportati né menzionati negli elaborati grafici e nell'atto di provenienza del 2002, dove è riportata la quota millesimale di proprietà di 44 millesimi totali.

***Situazione urbanistico edilizia:***

Si segnala che l'Esperto stimatore nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, evidenzia che sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'edificio condominiale e la sanatoria condominiale dell'appartamento.

Si riportano le seguenti pratiche edilizie inerenti al compendio di cui fa parte l'immobile in esame:

**Concessione Edilizia n. 109 prot. 3798 del 13.10.1977** riguardante la costruzione di un fabbricato a uso negozi, uffici e abitazioni in località Strà – Via Montanara, fg. XIX, m. n. 224-275 del Comune di Colognola ai Colli

**Permesso di abitabilità prot. n. 2084 del 03.05.1980** riguardante l'intero edificio realizzato, recante l'inizio lavori 15.07.1978 e la fine 22.03.1980 e il collaudo statico redatto dall'Ing. A. Zampiron depositato il 24.03.1980.

**D.I.A. prot. 13459 del 09.10.2000** depositata dall'amministratore del condominio Ex Grattaciolo per straordinaria manutenzione della copertura piana e delle facciate.

**S.C.I.A. in sanatoria n. 275/21 prot. 1752 del 02.02.2021** depositata dall'amministratore del condominio Ex Grattaciolo riguardante le opere di adeguamento alla normativa antincendio dei piani interrati con modifiche dell'edificio in particolare per l'aumento delle dimensioni delle bocche di lupo d'areazione e il tamponamento delle aperture interne e l'intonacatura del soffitto per ottenere la prescritta resistenza al fuoco REI 120 dell'autorimessa al piano 2° interrato.

**Permesso di costruire in sanatoria n. 6/2022 prot. 3604 del 22.02.2022** rilasciata all'amministratore del condominio Ex Grattaciolo in Via Montanara n. 4 delle unità m.n. 1381 sub 4, m.n. 1381 sub 11, m.n. 1381 sub 5 e m.n. 1381 sub 13 del Fg. 19 del Comune di Colognola ai Colli.

Il condominio Ex Grattacielo sul m.n. 1381 comprendente l'appartamento staggiato al piano 1° del civico 4 di Via Montanara ha l'impianto risalente al 1978/1980 è stato munito del **certificato di abitabilità in data 03.05.1980** con partizione rilevata conforme a quanto autorizzato per le unità staggite e con richiesta di Certificato di prevenzione incendi in corso di definizione.

Il perito ha concluso nell'elaborato peritale che non vi sono evidenze di irregolarità edilizia dell'unità oggetto di stima.

### ***Situazione urbanistica della zona***

L'edificio condominiale all'interno del quale si trova il compendio staggiato è stato realizzato in zona attualmente classificata come ZTO B – Completamento edilizio con ordinaria formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione senza vincoli riguardanti la presenza di zone vicine classificate ZTO A – Centro Storico. Il CDU non è stato richiesto in quanto area urbana edificata.

\*\*\*

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **Titolo di provenienza**

Atto di compravendita del 22.10.2002 n. 86950 Rep. Notaio Chiddo con il quale gli esecutati hanno acquistato la quota di ½ ciascuno della piena proprietà delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Comune di Colognola ai Colli, CEU Foglio 19, mappale n. 579, sub 2, cat. A/2 e mappale n. 579, sub 18, cat. C/6.

***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.***

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate**

Assenti

### **Stato di occupazione**

Sulla base di quanto risulta dal fascicolo telematico dell'esecuzione e dalla relazione del Custode Giudiziario, l'unità oggetto di pignoramento è libera da persone. Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode Giudiziario **I.V.G. Verona, Tel 045-4851352 - email [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it)**.

### **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 045-4851352 - email [info@ivgverona.it](mailto:info@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

## **Precisazioni**

### **- Stato dell'immobile**

Come rilevato dall'Esperto stimatore, l'appartamento risulta in condizioni pessime, con necessità di presidio del degrado d'uso generale e in particolare della manutenzione straordinaria e verifica funzionale dell'impianto di riscaldamento autonomo e degli impianti elettrico e idro/sanitario. In particolare, si riscontrano evidenze di condensa sulle pareti e soffitti dell'appartamento.

Il Custode ha liberato il compendio dalle bombole a gas presenti all'interno dell'immobile.

### **- Accesso all'immobile**

Per l'appartamento m.n. 1381 sub 2 vanno considerati i diritti d'uso costituiti dall'accesso pedonale al vano scala A del Condominio ex Grattacielo che prospetta direttamente al centro del lato ovest dell'edificio al civico 4 di Via Montanara. Il vano scala è collegato al piano 2° scantinato con l'autorimessa pertinenziale dell'appartamento. L'accesso carraio delle autorimesse al piano 2° scantinato è costituito dalla rampa con cancello proveniente da via della Libertà sul lato nord del condominio (a est di Via Montanara).

### **- Servitù d'uso pubblico**

La servitù di uso pubblico delle unità pignorate è costituita dagli accessi pedonali e carraio del condominio Ex Grattacielo su Via Montanara.

### **- Situazione impiantistica**

Si segnala che l'Esperto stimatore nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rappresentato che l'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario (cucina, un bagno e w.c. con lavello) dell'appartamento sono stati realizzati con i tipi di progetto (fine anni '70); l'impianto termico installato è autonomo con caldaia a gas metano Ariston installata nella cucina e non utilizzata in quanto l'utenza de gas non è allacciata, verosimilmente da sostituire per evidente vetustà e per normale presidio del degrado d'uso e dell'efficienza funzionale.

Le coibentazioni sono state progettate nel 1978 in base all'allora vigente legge 73/1976 quindi con prestazione energetica globale attualmente stimabile in classe bassa, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 e s.m.i. in caso di intervento di sostituzione degli impianti e migioria generale delle coibentazioni e anche mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e con l'eliminazione o la riduzione dei ponti termici.

### **- Spese condominiali**

Ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c. chi subentra è tenuto "al pagamento dei contributi relativi all'anno [condominiale] in corso e a quello precedente". L'anno condominiale del Condominio di cui fa parte l'immobile stagitto decorre dal 01.05 al 30.04 dell'anno successivo. Al momento della redazione del presente avviso di vendita è in corso l'annata 2024/2025, mentre la precedente è l'annata 2023/2024.

Si segnala che l'Esperto stimatore nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento ha indicato in € 506,59 le spese condominiali ordinarie a preventivo arretrate dal 01.05.2023 al 30.04.2024, mentre per le spese condominiali ordinarie a preventivo previste dal 01.05.2024 al

30.04.2024 si potranno chiedere informazioni aggiornate al Custode Giudiziario **I.V.G. Verona, Tel 045-4851352 - email info@ivgverona.it**

## **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 dinanzi al Professionista Delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **Spese**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del Professionista Delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del **Professionista Delegato in Verona – Piazza San Fermo n. 5**.

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 compendio oggetto di vendita viene trasferito da persone fisiche. Il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro (gli esecutari sono persone fisiche). È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale del trasferimento.

### **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 sui [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché su portali commerciali privati.

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Verona – Piazza San Fermo n. 5, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045 8006684 o all'indirizzo mail [avvgloriaformenti@gmail.com](mailto:avvgloriaformenti@gmail.com).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è AstaLegale.net il cui portale è <http://www.astalegale.net>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 02 800 300 21 – email [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

#### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in **Verona (VR) – Piazza San Fermo n. 5**, previo appuntamento telefonico al seguente recapito 045 8006684.

L'offerta irrevocabile 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 irrevocabile 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**
- che l'offerta è irrevocabile;

## **3) Documenti da allegare all'offerta analogica**

- cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista Delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Avv. Gloria Formenti Delegata Procedura R.G.E 20/2024 Tribunale di Verona)
- 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 vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura (Avv. Gloria Formenti Delegata Procedura R.G.E 20/2024 Tribunale di Verona). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **b) OFFERTA TELEMATICA**

#### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3) Documenti da allegare all'offerta telematica**

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

#### 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Avv. Gloria Formenti Delegata Procedura R.G.E 20/2024 Tribunale di Verona**", alle seguenti coordinate: **IT 19 V 05116 11703 000000003956** indicando come causale "*Cauzione asta Procedura RGE 20/2024*"

**Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte irrevocabili 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** da parte del Professionista Delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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

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

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

**N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al Professionista Delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.**

#### **I N F O R M A**

**gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.**

Verona, 9 Luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gloria Formenti