



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2022 R.E.**

**CUI E' STATA UNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 125/2023 R.E.**

*Custode Giudiziario Vegi srls - tel. 0459813484 – email: visiteimmobili@ivgverona.it*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona (VR) delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

**AVVISA CHE**

che il giorno

**10 dicembre 2024 alle ore 12,30**

in Verona (VR) presso la Camera di Commercio di Verona (VR), in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani, procederà dinanzi a sè alla vendita senza incanto sincrona mista del seguente



**BENE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà del compendio immobiliare con corte esclusiva di pertinenza sito in Comune di Roverè Veronese (VR), frazione San Rocco di Piegara, Contrada Villa Ferrari n. 1, composto da:

- magazzino al piano terra con annesso vano ad uso cantina;
- unità immobiliare ad uso abitazione al piano secondo;
- unità immobiliare ad uso abitazione su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo);
- deposito su due piani fuori terra (terra e primo);
- immobile adibito ad allevamento avicoli al piano terra con annessi concimaia e deposito attrezzi in corpo staccato;
- capannone avicolo al piano terra con deposito attrezzi in corpo staccato;
- capannone avicolo al piano terra;

- terreni di complessivi 33.019 (trentatremiladiciannove) mq;  
il tutto riportato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 36

m.n. 530 sub. 1 in Contrada Villa Ferrari n. 1 – P. T Cat. C/2 Cl. 1 mq 116 Sup. Cat. mq 137 R.C. Euro 51,52

m.n. 530 sub. 2 in Contrada Villa Ferrari n. 1 – P. 1 Cat. F/3

m.n. 530 sub. 3 in Contrada Villa Ferrari n. 1 – P. 2 Cat. A/3 Cl. 3 vani 5 Sup. Cat. mq 139 R.C. Euro 198,84

m.n. 530 sub. 4 in Contrada Villa Ferrari n. 1 – P. T-1-2-3 bene comune non censibile

m.n. 700 sub. 1 in Contrada Villa Ferrari n. SNC – P. T-1-2 Cat. A/4 Cl. 1 vani 5 Sup. Cat. mq 124 R.C. Euro 121,37

m.n. 700 sub. 2 in Contrada Villa Ferrari n. SNC – P. T-1 Cat. C/2 Cl. 1 mq 300 Sup. Cat. mq 343 R.C. Euro 133,25

m.n. 700 sub. 3 in Contrada Villa Ferrari n. SNC – P. T bene comune non censibile

m.n. 538 in Contrada Villa Ferrari – P. S1–T Cat. D/7 R.C. Euro 3.866,00

m.n. 539 sub. 2 in Contrada Villa Ferrari n. SNC – P. S1–T Cat. D/10 R.C. Euro 3.656,00  
e al Catasto Terreni al

Foglio 36

m.n. 22 di Ha 0.79.49 R.D.Euro 8,21 R.A.Euro 4,11

m.n. 186 di Ha 0.04.94 R.D.Euro 0,05 R.A.Euro 0,03

m.n. 371 di Ha 0.04.33 - incolt. ster.

m.n. 497 di Ha 0.02.16 – relit. strad.

m.n. 530 di Ha 0.01.58 - ente urbano

m.n. 531 di Ha 0.07.86

m.n. 534 di Ha 0.05.30

m.n. 536 di Ha 0.03.10

m.n. 538 di Ha 0.78.38

m.n. 539 di Ha 0.46.57 - ente urbano

m.n. 541 di Ha 0.04.31

m.n. 700 di Ha 0.33.38 - ente urbano

m.n. 758 di Ha 2.09.83 R.D. Euro 70,44 R.A. Euro 48,77

Foglio 37

m.n. 70 di Ha 0.08.87 R.D. Euro 1,37 R.A. Euro 0,69

**In asta al prezzo base di Euro 844.000,00.=**

**Offerta minima Euro 633.000,00.=** (pari al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro **5.000,00.=** come da ordinanza di delega.

**Situazione catastale:** dalla perizia redatta dall'Arch. Patrizia Galante, e relativi allegati, in atti risultano le seguenti conformità/differenze catastali:

- Villino Terra Tetto (Foglio 36 m.n. 530 subb. 1,2,3,4): planimetrie catastali conformi
- Casa colonica e Fienile (Foglio 36 m.n. 700 subb. 1,2): planimetrie catastali conformi
- Capannoni avicoli (Foglio 36 m.n. 538): planimetria catastale conforme
- Capannone avicolo (Foglio 36 m.n. 539): planimetria catastale difforme per mancata edificazione di servizio igienico
- Stalla bovini (Foglio 36 m.n. 539): planimetria catastale difforme per mancato accatastamento della stalla, presenza di concimaia.
- Deposito fieno (Foglio 36 m.n. 22): mancato accatastamento del fienile, assenza totale della planimetria catastale.

**Situazione urbanistico edilizia:** dalla perizia redatta dall'Arch. Patrizia Galante, e relativi allegati, in atti, risulta che il compendio immobiliare in oggetto è stato in parte edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente per lo stesso sono stati rilasciati dal Comune di Roverè Veronese (VR) i seguenti provvedimenti amministrativi:

- concessione edilizia n. 891 di prot., registro costruzioni n. 206, in data 29 luglio 1969
- licenza di costruzione n. 343 del 25 aprile 1972
- certificato di agibilità, pratica edilizia n. 343, in data 15 febbraio 1973
- licenza di costruzione n. 384 del 05 agosto 1972
- certificato di abitabilità n. 384 del 01 dicembre 1975



- condono edilizio prot. n. 628, PE/C n. 103, del 04 aprile 1995, prot. n. 628
- certificato di agibilità n. 103 del 04 aprile 1995
- concessione edilizia n. 17/88, prot. n. 415, in data 23 febbraio 1989
- concessione edilizia in variante n. 17/88, prot. n. 3.235, in data 01 febbraio 1994
- segnalazione certificata di inizio attività n. 27/2016, n. 3152 del 24 maggio 2016
- segnalazione certificata di inizio attività n. 38/2016, n. 4367 del 19 luglio 2016
- segnalazione certificata di inizio attività n. 7/2017, n. 1160 del 03 marzo 2017
- segnalazione certificata di inizio attività n. 39 del 2019
- segnalazione certificata per l'agibilità n. 39/2019 con dichiarazione di fine lavori, Scia prot. 91519 del 20 maggio 2019
- permesso di costruire in sanatoria edilizia, domanda n. 110/2021, prot. 7910, del 29 novembre 2021.

Non risultano altri provvedimenti amministrativi anche in sanatoria.

Il perito ha rilevato delle difformità tra lo stato attuale e la documentazione tecnica, il tutto come meglio precisato nella perizia e relativi allegati:

- Villino Terra Tetto (Foglio 36 m.n. 530 subb. 1,2,3,4): difformità riscontrate nelle fonometrie esterne, nell'altezza e settorializzazione del magazzino, mancata conclusione interna di una parte di immobile – difformità sanabili
- Casa colonica ante 1967; parete del Fienile non autorizzato da progetti, difformità non sanabili - prevista demolizione (Foglio 36 m.n. 700 subb. 1,2).
- Capannoni avicoli (Foglio 36 m.n. 538) presenza di difformità, per mancata edificazione di una tramezza - difformità sanabili
- Capannone avicolo (Foglio 36 m.n. 539) presenza di difformità, per mancato completamento di una tramezza - difformità sanabili
- Stalla bovini (Foglio 36 m.n. 539), presenza di difformità per mancato completamento del Permesso di costruire in Sanatoria – difformità sanabili
- Deposito fieno presenza di difformità, per assenza di autorizzazioni; Fienile non concesso da progetti - difformità non sanabili - prevista smontaggio.

La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.



**Destinazione Urbanistica:** dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roverè Veronese (VR) in data 25 settembre 2024 protocollo n. 6778 risulta che i terreni in oggetto sono classificati parte in "Zona E – Territorio agricolo", parte in "Zona E – Territorio agricolo con allevamento intensivo" e parte strada.

**Titoli di provenienza:**

- successione trascritta in data 16 settembre 2010 ai numeri 36492 R.G. e 22251 R.P. e successiva trascrizione di accettazione di eredità in data 05 luglio 2021 numeri 29954 R.G. e 21573 R.P.;
- compravendita trascritta in data 11 maggio 2012 ai numeri 15914 R.G. e 11312 R.P..

**Formalità gravanti sull'immobile:**

- trascrizione in data 10 novembre 1988 numero 30145 R.G. e numero 21652 R.P. di vincolo;
- trascrizione in data 04 dicembre 1990 numero 29498 R.G. e numero 22172 R.P. di servitù;
- iscrizione in data 02 maggio 2003 numero 17655 R.G. e numero 3778 R.P. di ipoteca volontaria, rinnovata con iscrizione in data 26 aprile 2023 numero 16400 R.G. e numero 2375 R.P.;
- trascrizione in data 02 ottobre 2015 numero 34144 R.G. e numero 22405 R.P. di verbale di pignoramento immobili;
- trascrizione in data 15 luglio 2022 numero 30704 R.G. e numero 22389 R.P. di verbale di pignoramento immobili;
- trascrizione in data 08 maggio 2023 numero 18155 R.G. e numero 13474 R.P. di verbale di pignoramento immobili.

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

### **Stato di occupazione - locazioni**

Si precisa che, come riportato nella perizia, i terreni identificati al Foglio 36 mm.nn. 22,186,371,497,531,534,536,758 (ex 537), 538,539,541,700 e Foglio 37 m.n. 70 risultano gravati da contratto di affitto fondi rustici Legge 203/82 in data 16 dicembre 2022 registrato presso l'Ufficio del Territorio di Verona 2 in data 19 dicembre 2022 al n. 013224 serie 3T. Il contratto ha durata di 15 anni per il canone di locazione pari ad Euro 5.000,00.= annui, ed è opponibile alla procedura nel limite del novennio in quanto contratto non trascritto.

Il perito Arch. Patrizia Galante ha inoltre precisato che, come risulta dal sopralluogo avvenuto nei mesi di luglio 2022, oltre ai mesi di luglio, agosto e settembre 2023, i beni che compongono il cespite pignorato vengono utilizzati come segue:

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 36 m.n. 530 subb. 1, 2, 3, 4, è impiegato come abitazione principale delle parti esegutate dal 1975;
- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 36 m.n. 700 subb. 1, 2, 3, è utilizzata dagli esegutati come rimessaggio attrezzatura agricola;
- i capannoni avicoli identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 36 m.n. 538 con terreno di pertinenza sono impiegati dagli esegutati come beni strumentali per l'esercizio dell'attività zootecnica di allevamento;
- il capannone avicolo, con stalla bovili e terreno, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 36 m.n. 539 è impiegato dagli esegutati come bene strumentale per l'esercizio dell'attività zootecnica di allevamento;
- i terreni sono utilizzati dagli esegutati come beni strumentali per l'esercizio dell'attività zootecnica di allevamento e per la produzione di castagne.

\*\*\*

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 (cartacea) sia 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.



### **Custodia**

Per visionare il compendio immobiliare, 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 Vegi srls, Via Chioda n. 123/a, 37136 Verona (VR) - tel. 0459813484 – email: [visiteimmobili@ivgverona.it](mailto:visiteimmobili@ivgverona.it)

Il bene posto in vendita è visionabile 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 01 marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esegutata 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 il bene si trova, 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, 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. E' 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. E' 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**

Il compendio immobiliare 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, 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 (VR), Vicolo Ghiaia n. 3. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

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

### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul



medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co. 3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

### **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>, nonché sui siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.net](http://www.astegiudiziarie.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 Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona (VR), presso il proprio Studio in Verona (VR), Vicolo Ghiaia n. 3, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al mattino dalle 8,30 alle 12,30 al numero 0458003658, o scrivendo agli indirizzi mail: [marta@notaibuoninconti.it](mailto:marta@notaibuoninconti.it); [monica@notaibuoninconti.it](mailto:monica@notaibuoninconti.it)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti S.p.A. tramite il portale Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: telefono numero 0444346211 o indirizzo mail [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).



## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

#### 1) - Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

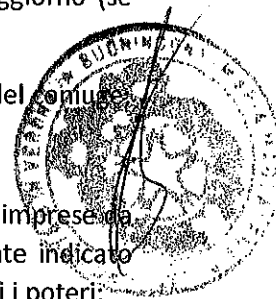
- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
- se 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.
- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è minorenne: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile, dati anagrafici degli esercenti la potestà genitoriale, indirizzo di posta elettronica; l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile (se coniugato indicare anche il regime patrimoniale e se in regime di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge), indirizzo di posta elettronica, dati anagrafici del rappresentante; l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato dal Giudice Tutelare;

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 i quali 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.

### 2) - Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato a "Notaio Buoninconti Es.Im. n. 198/2022 R.E."
- fotocopia dell'assegno di cauzione;
- copia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, 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 (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- la dichiarazione di aver preso visione dell'informativa al trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679, in relazione ai dati personali di cui il professionista delegato entrerà nella disponibilità con il deposito dell'offerta e l'eventuale aggiudicazione (il modulo è disponibile sul sito [www.notaibuoninconti.it](http://www.notaibuoninconti.it)).



### 3) - 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 a "Notaio Buoninconti Es. Im. n. 198/2022 R.E.". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**N.B.: Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio del modulo di offerta.**

### **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 tramite il portale Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il Lotto di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilare il modulo ministeriale di "presentazione offerta", versando anticipatamente sia la cauzione che l'imposta di bollo. Il "Manuale Utente per la Presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentid=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentid=DOC4003).

Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

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

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

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

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

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

## 2) - Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (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;

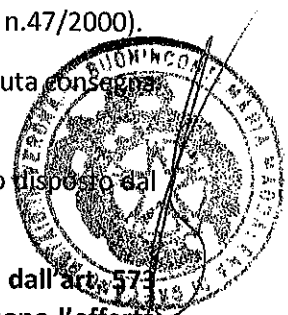
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- 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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente numero 401500 intestato alla procedura presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A. Filiale di Verona (VR), con causale "Cauzione Es. Imm. n. 198/2022 R.E." da effettuare alle coordinate IBAN IT97U0344011701000000401500 in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di vendita. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente suindicato, l'offerta sarà considerata inammissibile (si suggerisce quindi di verificare preliminarmente presso il proprio Istituto Bancario i tempi necessari per l'accredito).

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.

### **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, 26 settembre 2024

Il professionista delegato  
Maria Maddalena Guancinti - Notaio

