



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti
PROCEDURA ESECUTIVA N. 276/2023 RGE
Custode Giudiziario I.V.G. Verona Tel 0459813484
mail visiteimmobili@ivgverona.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Isabella Bestetti delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 26 novembre 2024 alle ore 9:45 presso il **Centro Multiservizi S.r.l. (CMS S.r.l.) in Verona - Via Enrico Fermi n. 54** 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 piena proprietà di abitazione con cantina e autorimessa pertinenziali facente parte di edificio condominiale sito in **Comune di Montecchia di Crosara (VR)**, in Via San Pietro n. 55.

Così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecchia di Crosara (VR), Foglio 13:

- mappale 806, sub. 6, Via San Pietro Piano 1-2, cat. A/2, cl. 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 130 mq escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Catastale Euro 433,82;
- mappale 806, sub. 10, cat. C/6, cl. 6, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, Rendita Catastale Euro 30,73.

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 sedime e pertinenza del fabbricato, ed inclusa, anche se non espressamente pignorata, la proporzionale quota di comproprietà dell'unità individuata al Comune di Montecchia di Crosara (VR), Foglio 13, mapp. 806, sub. 13, (cortile e vano scala) B.C.N.C. ai subb. da 1 a 12.

al prezzo base d'asta di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero)

offerta minima euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore Ing. Fabio Pedretti, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, ritiene di poter attestare la conformità tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali. In particolare, l'Esperto Stimatore, pur avendo riscontrato - nella realtà dei luoghi - che il locale indicato come "ripostiglio" sulla planimetria catastale dell'abitazione è invece attrezzato a "lavanderia", *“ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, considerata l'irrilevanza della difformità riscontrata in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D). Inoltre, con riferimento alla "veranda" posta a chiusura del balcone sito a Nord-Ovest, trattasi di un manufatto per il quale - come verrà meglio precisato nel successivo capitolo n° D.1.6. (dedicato alla situazione edilizia dell'immobile) - si prevede la rimozione, con il conseguente ripristino dell'originario balcone.”*.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore Ing. Fabio Pedretti, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto di come sia stata rinvenuta la seguente pratica edilizia:

Concessione Edilizia n. 32/80 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare "lottizzazione Burato", domanda presentata in data 02/05/1980 con prot. n° 963 e Concessione Edilizia rilasciata in data 24/11/1980.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 04/06/1982.

L'Esperto Stimatore Ing. Fabio Pedretti, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, ha rilevato alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia n° 32/80 del 1980, ed in sintesi:

Relativamente all'abitazione:

- la parete che separa il soggiorno dall'adiacente camera non è posta in allineamento con la parete che separa la cucina dal corridoio;
- si riscontrano delle leggere difformità (maggiori rispetto al limite di tolleranza del 2% consentito per legge) relativamente alle dimensioni interne di alcuni vani, oltre ad un'altezza interna dei vani leggermente inferiore rispetto a quella di progetto;
- il vano che, in progetto, è indicato come "ripostiglio" è attrezzato a "lavanderia";
- il balcone sito sul prospetto a Nord-Ovest è chiuso a "veranda".

Relativamente alla cantina e all'autorimessa:

- l'altezza interna dei due vani risulta essere leggermente superiore rispetto a quella di progetto;
- la cantina presenta una conformazione planimetrica che - seppure rettangolare - appare avere una larghezza maggiore rispetto a quella di progetto, pur precisando che in quest'ultimo non vengono espressamente riportate le dimensioni interne del vano; inoltre, la porta di accesso al suddetto locale risulta traslata rispetto al posizionamento di progetto.

L'Esperto Stimatore, come evidenziato nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, ritiene si tratti di "difformità" regolarizzabili mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per quanto concerne la "veranda". L'Esperto Stimatore, infatti, a tale proposito rileva che *“informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchia di Crosara sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Il tutto evidenziando, tuttavia, che la "veranda" posta a chiusura del balcone sito a Nord-Ovest allo stato non appare regolarizzabile in conformità con la vigente normativa urbanistico-edilizia e pertanto il sottoscritto ritiene che il suddetto manufatto*

debba essere rimosso. Al riguardo, si evidenzia che per la "veranda" non risulta a tutt'oggi adottata alcuna ordinanza di demolizione da parte della P.A."

Con riferimento ai costi di regolarizzazione degli immobili, si rimanda alla stima – da intendersi solo in termini approssimativi – riportata dall'Esperto Stimatore a pagg. 19-20 della perizia di stima.

Destinazione Urbanistica: Si segnala che l'Esperto Stimatore Ing. Fabio Pedretti, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, dà atto di come l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione risulti classificata come segue:

- nella TAV. 2.a Capoluogo del P.I. N. 7.1 vigente risulta compresa nell'A.T.O. 6° Consolidato Montecchia di Crosara con campitura corrispondente a Z.T.O. "C1 Residenziale Integrativa" nella quale gli interventi edificatori sulla stessa risultano soggetti alle disposizioni di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche operative del P.I. Vigente.

L'Esperto stimatore rileva inoltre come la suddetta area risulti altresì interessata dai seguenti vincoli:

- art. 19 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004, art. 136 e 142;
- art. 28 - Viabilità Principale/Fasce di Rispetto.

Si rimanda per ogni approfondimento a quanto indicato nella perizia di stima al paragrafo D.1.4.

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 5.10.2004 a rep. nn. 95313/28281 Notaio Mario Mastelli di Soave (VR) trascritto in data 5.11.2004 ai nn. 49132 R.G. e 29534 R.P..

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

Stato di occupazione: Sulla base della relazione del Custode giudiziario in atti, l'unità abitativa è occupata dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare e costituisce l'abitazione principale di residenza.

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**, con sede in Verona, Via Chioda n. 80, Tel. 045/9813484, email 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.

Precisazioni

1. Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo all'anno in corso e all'anno precedente il decreto di trasferimento cui risponderà solidalmente ai sensi del disposto di cui all'art. 63, IV comma disp. att. c.c.;
2. Accesso: nella perizia in atti, l'Esperto stimatore rileva che l'accesso pedonale alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - Via San Pietro - prospiciente il fabbricato condominiale, attraverso il cancello pedonale che consente l'ingresso alla corte comune circostante l'edificio. L'Esperto stimatore rileva inoltre che, quanto invece riguarda l'accesso carraio, lo stesso risulta posto sulla retrostante Via Domenico Dal Cortivo, oltrepassando il quale si può raggiungere l'area di manovra comune su cui si apre l'ingresso della predetta autorimessa. In merito a quest'ultima via di accesso, si evidenzia che il tratto di via Domenico Dal Cortivo su cui avviene l'accesso carraio agli immobili è composto da n° 4 particelle catastali (i mappali n° 387, 820, 836 e 805, tutti del foglio 13 del catasto terreni del Comune di Montecchia di Crosara), che risultano catastalmente intestate a terze persone diverse dagli odierni esecutati. L'Esperto stimatore, nella perizia di stima, pur dando atto di come i mappali nn. 387, 820, 836 e 805 non siano colpiti da pignoramento, evidenzia come tali aree siano *“di fatto destinate alla viabilità locale”*. Si rimanda in ogni caso alla perizia di stima per ogni approfondimento.
3. Come evidenziato nella perizia in atti, la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano terra dell'edificio, il quale non è dotato di ascensore.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine

inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della

liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), **entro 120 giorni dalla aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in **Verona (VR) – Via Prato Santo n. 4/A**.

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. È in ogni caso onere dell'offerente/aggiudicatario informarsi puntualmente circa il regime fiscale di 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 eseguita, 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 siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio in Verona (VR) – Via Prato Santo n. 4/A, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0455709996, all'indirizzo mail i.bestetti@studioadvise.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel il cui portale è <https://astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06/36769500 - e-mail: gestorenartel@notariato.it.

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) – Via Prato Santo n. 4/A** (Studio Advise Tax & Legal), previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 045/5709996 o via email: i.bestetti@studioadvise.it.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- 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 (Proc. n. 276/2023 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti)
- 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 pari 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 (Proc. n. 276/2023 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.astepubbliche.notariato.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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), 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 pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. n. 276/2023 R.E. – Avv. Bestetti**", alle seguenti coordinate: **IT95U051161170300000003971** indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 276/2023 R.E."

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 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 un modello di offerta.

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, 4 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Isabella Bestetti