



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Dott.ssa Salmaso Paola

PROCEDURA ESECUTIVA N. 359/2023 R.E.

*Custode Giudiziario Avv. Micheli Federica Tel 0458035655 mail
federicamicheli@studiodavvocato.it*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Laura Curzel, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 97/2024) dott. Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 16 gennaio 2025 alle ore 14.00

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNO

In Comune di **Zevio** (VR), Frazione Volon, Via Don Giuseppe Zecchinato 9/C, in condominio su due livelli fuori terra e 1 interrato denominato "Le Fontanelle", in zona PEEP, **piena proprietà di appartamento** al piano primo con **garage**.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR) – Fg. 56:

m.n. 668 sub 18 - Via Don Giuseppe Zecchinato – p. S1-1 – Cat. A/2 – cl. 3 – 4,5 vani– sup. cat. tot. 95 mq – R.C. Euro 348,61

m.n. 668 sub 27 – Via Don Giuseppe Zecchinato – p. S1 – Cat. C/6 – cl. 2 – 27 mq – sup. cat. tot. 31 mq – R.C. Euro 83,67

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

al valore d'asta di euro 119.00,00 (centodiciannovemila,00)

offerta minima euro 89.250,00 (ottantanovemiladuecentocinquanta,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:

L'Esperto Stimatore (Arch. Zorzi Enrico) ha relazionato nell'elaborato peritale in atti che :

- la situazione catastale attuale, come presente in Catasto (Agenzia del Territorio) risulta conforme sia dal punto di vista dell'intestazione, sia dal punto di vista della conformità tra stato di fatto, planimetrie catastali depositate e progetti presentati in Comune;

- non risulta rappresentato a livello catastale un ripostiglio, all'interno dell'autorimessa che era stato progettualmente dichiarato all'interno della DIA n. 90/09 del 10/08/2009. Il ripostiglio non è mai stato realizzato e le opere risultano conformi allo stato di cui al progetto rilasciato con PDC in variante n. 41/37 del 10/08/2009. A parere del sottoscritto perito il dettaglio risulta trascurabile e di poco conto.

Situazione urbanistico edilizia.

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zorzi Enrico) ha riferito nell'elaborato in atti che:

- il condominio di cui i beni fanno parte risulta ultimato nel 2009, all'interno di un piano convenzionato di edilizia economica e popolare, ed è costituito da due fabbricati. Uno in linea, verso nord-ovest, in cui si trova l'appartamento in oggetto e che ospita otto unità abitative distribuite da due corpi scala; l'altro che contiene sei unità abitative, che si trova verso sud-est, con un unico corpo scala. Il Piano di edilizia economica e popolare prevede la realizzazione di tre edifici, dei quali ne sono stati realizzati due; il terzo dovrebbe sorgere a nord ovest del fabbricato in oggetto. Al piano interrato, su due comparti distinti con accessi diversi e separati, si trovano le autorimesse e le cantine: otto sottostanti il corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento in oggetto e otto sottostanti il corpo di fabbrica a sud-est. Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada Via Don Giuseppe Zecchinato, che si sviluppa sui lato nord-est dei fabbricati. Recentemente è stato realizzato un cappotto termico esterno dello spessore di circa cm. 10;

- nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Zevio, approvato con D.C.C. n. 2 del 28/01/2016, e successive varianti, l'area sulla quale sorge il condominio in oggetto è individuata in "Zona C1" territoriale omogenea Residenziale con P.U.A. approvato: P.U.A. PEEP N. 15. In particolare il PUA convenzionato per l'edilizia economica e popolare ai sensi L. 167 del 18/04/1962, e successive modifiche, è stato approvato con DGR n. 6617 del 09/11/1987, e ulteriori varianti, e approvato con DCC n. 5 del 21/01/1986 ai sensi art. 52 della L.R. 61/85. Successivamente all'acquisizione delle aree interessate da parte del Comune, il Comune di Zevio ha approvato il bando per l'assegnazione delle aree con determina n. 237 del 16/08/2006. Successivamente con delibera di Giunta Comunale n. 36 del 01/03/2005 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del PEEP. Infine in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso è stato stipulato l'atto di Convenzione Edilizia;

- si ritiene, pertanto, che non vi siano margini per ampliamenti e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture murarie preesistenti con progetto da concordare con il Comune,

- presso il Comune di Zevio in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche: Convenzione edilizia a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli rep. 90019/30035 in data 15/03/2007 trascritta a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15837 R.G. e 9226 R.P. - Permesso di Costruire n. 019/65 e rep. 4581 del 08/10/2007; - Permesso di Costruire in variante n. 41/37 e rep. 4701 del 10/08/2009; - DIA in variante n. 90/09 del 10/08/2009; - Certificati di agibilità n. 24895/09 del 26/10/2009 e n. 1394/10 del 01/03/2010;

- durante il sopralluogo si è riscontrato che la situazione dell'appartamento e dell'autorimessa in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale del progetto depositato in Comune e all'accatastamento. Si segnala solamente che le opere di cui alla DIA n. 90/09 del 10/08/2009, che prevedeva l'esecuzione di un ripostiglio all'interno dell'autorimessa, non sono state eseguite e che nel fascicolo relativo al progetto edilizio presso il Comune di Zevio in relazione alla DIA è presente solo una tavola che viene allegata alla presente relazione. Tenuto conto che l'agibilità è stata certificata in due tempi con sopralluogo dell'Ufficio tecnico del Comune si presume che si sia preso atto che la situazione riscontrata del progetto in variante fosse idonea per il rilascio del certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni

Si segnala che dall'elaborato in atti risulta che:

quanto al regime di bene realizzato in edilizia convenzionata pubblica

- l'immobile è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica come da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli rep. 90019/30035 in data 15/03/2007 trascritta a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15837 R.G. e 9226 R.P. i cui patti e condizioni si intendono qui richiamati;
- la convenzione vincola la società concessionaria e gli aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di venti anni dalla data della stipulazione, **ossia fino al marzo del 2027**;
- dalla documentazione presa in visione presso il Comune di Zevio è emerso che l'intervento è stato in parte finanziato con risorse pubbliche nell'ambito del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007-2009 (D.G.R. n. 1567/2009 e successive modificazioni);
- in relazione alla cessione successiva alla prima degli alloggi, in sede di vendita consensuale, l'art. 10 della convenzione citata prevede che il prezzo degli alloggi dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento così stabilita: da 0 a 5 anni: 0%; oltre 5 e fino a 10 anni: 0,2% all'anno; oltre 10 e fino a 20 anni: 0,3%;
- il costo dell'immobile per una eventuale affrancazione dovrebbe quindi rispettare i predetti criteri;
- il valore di stima proposto dal perito, sia al lordo delle decurtazioni e sia, di conseguenza, al netto delle stesse rispetta ampiamente le previsioni di cui all'art. 10 della convenzione;
- da colloqui con il tecnico dell'edilizia pubblica del Comune di Zevio, un eventuale controllo sul costo per ottenere l'affrancazione è mirato alla verifica che il valore proposto per la vendita sia inferiore al valore del bene nell'ambito della prima cessione;

quanto alle spese condominiali

- l'amministrazione ha segnalato di pertinenza dell'appartamento e dell'autorimessa complessivi 67,4/1000, mentre nell'atto di provenienza vengono indicati complessivi 66,97/1000 di cui 60,09 per il sub 18 e 6,88 per il sub 27;
- da informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio Le Fontanelle, ad oggi, dal bilancio consuntivo 2023, e bilancio preventivo 2024 risultano spese insolute a carico dei beni oggetto di esecuzione per complessivi € 5.765,55 tra spese in capo alla proprietà (€1.104,16) e spese insolute in capo ai precedenti conduttori (€ 4.661,39). E' stata anche approvata una spesa straordinaria per la manutenzione del tetto per la quale si dovrà tenere conto di una ulteriore spesa in futuro di € 328,91; Stante la previsione di cui all'art. 63 disp. att. c.c. secondo cui: "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*", **si precisa, come da provvedimento del G.E. in data 7 ottobre 2024, che le spese indicate a pag. 13 della perizia di stima ove si legge: "L'Amministrazione ha anche segnalato che graverà sull'immobile una spesa di circa € 10.000,00 per gli oneri competenze e spese per la pratica del ricorso e gestione delle problematiche dell'eredità giacente di (...) da parte del condominio e per i compensi del Curatore ereditario", non costituiscono spese a carico dell'aggiudicatario;**

altre precisazioni

- l'unità abitativa risulta autonoma in merito alle forniture di energia elettrica e gas per uso domestico e dotato per queste di impianti autonomi. Risultano invece centralizzati l'impianto di adduzione dell'acqua (calda e fredda) e di riscaldamento. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale;
- le certificazioni di conformità degli impianti sono presenti presso il Comune ed allegate alla domanda di agibilità. Gli impianti che risultano funzionanti ed in discrete condizioni risalgono all'epoca dell'edificazione: 2009. Tenuto conto della data di installazione si suggerisce una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia;
- sono presenti delle infiltrazioni nella zona soggiorno verso la loggia esterna: in tal senso si precisa che le possibili infiltrazioni provengano dalla copertura per la quale il condominio ha già disposto la manutenzione. Si ritiene che a seguito dell'intervento la presenza delle infiltrazioni venga risolta. Si

segnala inoltre che la pavimentazione in legno massello del balcone sul lato nord-ovest risulta deteriorata in quanto è esposta alle intemperie e non ha una protezione soprastante.

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 assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Silvio Scucimarra di Bardolino, in data 08/04/2013 rep. 177/127, trascritto a Verona il 12/04/2013 ai nn. 13234 R.G. e 8725 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sui beni oggetto di esecuzione risulta trascritta a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15837 R.G. e 9226 R.P. Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Zevio (VR) a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli rep. 90019/30035 in data 15/03/2007.

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

Sulla base di quanto risulta in atti, l'unità è libera e non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

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 Avv. Micheli Federica** con studio in Verona C.so Cavour 32 Tel. 0458035655 mail federicamicheli@studiodavvocato.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.

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 posta o assegno postale) entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. 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 multa 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>, e almeno 45 giorni prima *sui siti* www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, ca-venezia.giustizia.it, [social media](#), [postal target](#), [rivista](#), [quotidiano](#), nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: help@fallco.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione

sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
 - i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
 - l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Laura Curzel n. 359/2023 R.E.)**
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.fallcoaste.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@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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 359/2023 R.E.** alle seguenti coordinate

IT59T0880711701000000877845 indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia 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, 7 ottobre 2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Laura Curzel