



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 316/2023 R.E.

Custode giudiziario: Avv. Giorgia Lapolla

Tel.: 045.8000683 – E-mail: giorgialapolla@legalivr.it

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

Il sottoscritto avv. Giorgia Lapolla, delegato *ex art. 591-bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Verona, dott. Attilio Burti,

### AVVISA CHE

**il giorno 30/01/2025, alle ore 10.40 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 10.30)** presso Eden-Working Centro Uffici Verona, in Verona, Viale delle Nazioni n. 10, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

### BENI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

In Comune di San Zeno di Montagna (VR) Frazione Prada - Via Val Sacco n. 29, piena proprietà del fabbricato residenziale unifamiliare su due livelli fuori terra, con locali abitabili collocati al primo piano ed accessori al piano terra, con giardino di proprietà esclusiva e autorimessa interrata al primo piano sotto strada, in corpo di fabbrica separato, accessibile da via privata di lottizzazione (condominiale), avente una superficie commerciale di circa mq 122.09.

Il tutto risulta così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno di Montagna (VR) al

- Foglio 3, particella 489, sub. 1, Cat. A/3, Classe 4, consistenza 7,0 vani, Sup. cat 113 mq, R.C. 451,90 euro, piano T-1;
- Foglio 3, particella 489, sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 16 mq, Sup. cat. 19 mq, R.C. 25,62, Piano S1.

L'immobile viene posto in vendita con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

**Al valore d'asta di: Euro 101.000,00 (centounomila virgola zerozero)**

**Offerta minima: Euro 75.750,00 (settantacinquemilasettecentocinquanta virgola zerozero)**

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 zerozero)**

**Situazione catastale:** la planimetria catastale ritrae in maniera corretta i beni; si segnala che l'esperto stimatore (arch. Amedeo Margotto) nella perizia depositata in atti ha rilevato una discrepanza nell'altezza interna del piano terra, erroneamente indicata a 2,20 m, nonché la mancata rappresentazione della canna fumaria del camino al primo piano.

Costi indicativi per la regolarizzazione: non indicati, ritenendo il perito non necessario eseguire alcun aggiornamento delle planimetrie catastali.

**Situazione urbanistica della zona:** si segnala che l'esperto stimatore (arch. Amedeo Margotto) nella perizia depositata in atti ha rilevato che l'area su cui sorge il lotto, da quanto indicato nel P.I. var. 2 del Comune di San Zeno di Montagna, risulta essere in "Zone di recupero urbanistico di insediamenti abusivi, art. 2 L.R. 52.1985" (Art. 47 delle NTO). Il lotto in questione è, inoltre, soggetto a "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c) Corsi d'acqua" ed il "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 Aree di notevole interesse pubblico".

### **Situazione edilizia dell'immobile**

All'esito delle ricerche documentali condotte dall'esperto stimatore è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati in assenza di autorizzazione amministrativa e poi condonati da parte del Comune di San Zeno di Montagna mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Condono edilizio, Concessione n.247/86 del 07.06.2002

(Domanda di sanatoria presentata in data 29/03/1984)

- Certificato di Abitabilità n. 247/86/C del 05/12/2002,

Dalla perizia depositata in atti risultano:

- l'esistenza di una discrepanza tra l'altezza interna del piano terra, erroneamente indicata a 2,20 m sugli elaborati relativi al Condono, nonché la mancata rappresentazione della canna fumaria del camino al piano primo;
- possibili discrepanze di quotatura, non essendo stato possibile rilevare l'altezza interna dei locali al primo piano in corrispondenza del colmo della copertura;
- sono state realizzate alcune opere esterne di scarsa rilevanza edilizia ma trovandosi l'edificio in zona di vincolo di tutela del paesaggio sarà necessario verificarne la compatibilità paesaggistica.

Costi indicativi per la regolarizzazione: euro 4.000,00 - ai fini della regolarizzazione edilizia e/o paesaggistica degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, è necessario inoltrare al Comune di San Zeno di Montagna una richiesta di autorizzazione in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica, con un onere accessorio stimabile in € 4.000,00 (quattromila/00 euro) inclusivo della sanzione amministrativa.

**Titolo di provenienza:** Atto di compravendita del 19.04.2018 per Notaio Cristiana Cascone Rep. n. 158894/25182 trascritto in data 26.04.2018 RG n. 16205 RP n. 11217

### **Stato di occupazione – locazioni**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, unico componente del proprio nucleo familiare.

### **Custodia**

Per visionare gli immobili, 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 dei beni, rivolgersi al custode giudiziario, avv. Giorgia Lapolla, con studio in Verona, Vicolo San Domenico n. 16 (tel.: 045.8000683 - *e-mail*: giorgialapolla@legalivr.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 fare pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita. **Si segnala che le richieste di visita non potranno pervenire nei tre giorni antecedenti la data dell'asta.**

### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espressa esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

### **Spese condominiali**

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta che:

- il condominio è composto da 9 unità e non è dotato di tabella millesimale, quindi le spese vengono suddivise per ciascuna unità;
- le spese condominiali riferibili ai beni oggetto di vendita ammontano a un importo variabile indicativamente tra Euro 500 ed Euro 600 annui;
- sono previste quote extra a carico di chi occupa l'unità stabilmente e non solo come residenza estiva.

### **Precisazioni**

Il piano primo ha destinazione residenziale composto da soggiorno, cucinino, due camere da letto e un bagno, altezza media interna pari a 2.80 m. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet, mentre il piano cottura è alimentato da una bombola a gas; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico-

Il piano terra non è abitabile ed ospita un porticato ed alcuni locali accessori, la cui altezza interna è pari a 2.00 m: un disimpegno, una taverna, un bagno ed un cucinino. Il riscaldamento dei locali è garantito da un camino a legna e da una cucina economica.

Il primo piano è raggiungibile da scala lignea esterna.

\*\*\*

Nel giorno fissato si procederà, ai sensi degli artt. 571, 572 e 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.

### **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 e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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, per 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 perizia di stima, non potranno dare 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'I.V.A.;

**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 indicato 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 a offrire e a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto all'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 (redatta 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 (cosiddetta 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 (per esempio: nuda proprietà e usufrutto, nel caso in cui 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 professionista 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 professionista 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**

Gli immobili vengono venduti liberi 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 professionista 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 (o, in alternativa, vaglia postale), intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **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 sito in Verona, Vicolo San Domenico n. 16. In caso di inadempimento nel versamento delle somme sopra indicate, 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 a 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, delle imposte e dei compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine e 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.

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 professionista 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**

Fermo restando l'onere per l'offerente/aggiudicatario di verificare il regime fiscale applicabile alla vendita, si segnala che, sulla base dei dati e delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento verrà assoggettato a 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, comma 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 dall'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 artt.* 571 e 572 c.p.c., 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 della data fissata per l'esame delle offerte *ex artt.* 571 e 572 c.p.c. sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (oltre che, su espressa istanza del creditore procedente, sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona"); la pubblicità di un estratto dell'avviso di vendita verrà effettuata anche sulle piattaforme social Facebook e Instagram, nonché sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti al giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Verona, Vicolo San Domenico n. 16, con la precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al n. 045.800683, o inviando una *e-mail* all'indirizzo [giorgialapolla@legalivr.it](mailto:giorgialapolla@legalivr.it).

### **Gestore della vendita telematica**

Il gestore dell'asta telematica nominato dal giudice dell'esecuzione è Zucchetti Software Giuridico S.r.l., il cui portale è <https://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di

compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel.: 0444 346211; e-mail: aste@fallco.it.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### A) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

#### 1) Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

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 sito in Verona, Vicolo San Domenico n.16.

L'offerta dev'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'art. 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, dev'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, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio speciale eletto *ex art. 582 c.p.c.* (con indirizzo di posta elettronica), lo stato civile, un recapito telefonico;
- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica o ente, la denominazione/ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e un 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 al quale pende la procedura esecutiva, 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 versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.**

#### 3) Documenti da allegare all'offerta analogica (cartacea)

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e intestato al professionista delegato, con l'indicazione della procedura esecutiva ("AVV. GIORGIA LAPOLLA – ES. IMM. N. 316/2023 R.E. TRIB. VERONA");
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del

permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- 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 (cartacea)**

La cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva ("AVV. GIORGIA LAPOLLA – ES. IMM. N. 316/2023 R.E. TRIB. VERONA"). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **B) OFFERTA TELEMATICA**

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

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "*Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica*", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo <https://www.fallocoaste.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 riassume i dati dell'offerta depositata. Tale *file* non dev'essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)), secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito del gestore dell'asta telematica, unitamente alla ricevuta in formato "*xml*" attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del d.P.R. 47/2000).

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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 di 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 di posta elettronica certificata 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**

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA (o equivalente, in caso di cittadino di Stato estero), il domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata), lo stato civile, un

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 esecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura esecutiva;
- 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 versamento del saldo prezzo, con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dalla data dell'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 cosiddetto codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo 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 avere preso visione della perizia di stima.**

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

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge, nonché copia 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 effettuato 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 “Esecuzione immobiliare n. 316/2023 R.E. - Tribunale di Verona”, alle seguenti coordinate: IT48O060851170000000021257, indicando come causale “Cauzione lotto unico”.

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita 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 di posta elettronica certificata 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 a offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Non è ammesso a offrire il coniuge del debitore esecutato, qualora il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi a 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, comma 2, 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.**

### **SI INFORMANO**

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

Verona, 26 novembre 2024.

Il professionista delegato

avv. Giorgia Lapolla