



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 240/2023 RGE

*Custode Giudiziario avv. Ilaria Risegato Tel. 045-592196*

*e-mail: [ilaria.risegato@iurassociati.com](mailto:ilaria.risegato@iurassociati.com)*

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

La sottoscritta dott.ssa Gina Maddalena Schiff delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti (delega n. 39/2024)

### AVVISA CHE

**il giorno 19 Giugno 2024 alle ore 15,00** presso C.M.S. – Centro Multiservizi Srl- 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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone ad uso artigianale con annessi uffici, spogliatoio, servizi igienici e centrale termica al piano terra, abitazione al piano primo, cantina al piano interrato ed area scoperta esterna, ubicato in Sona (VR), Via dell'Artigianato n. 11

Così catastalmente identificato:

- N.C.E.U.: foglio 11 mappale 335 sub. 1, categoria C/3, cl. 4, piano T, via Dell'Artigianato n. 11, cons. 661 mq., sup. cat. 694 mq., rendita catastale € 1.467,92;
- N.C.E.U.: foglio 11 mappale 335 sub. 2, categoria A/3, cl. 3, piano S-T-1, via Dell'Artigianato n. 11, cons. 6 vani, sup. cat. 133 mq., rendita catastale € 371,85;
- N.C.E.U.: foglio 11 mappale 335 sub. 3, Bene Comune Non Censibile, piano T, via Dell'Artigianato n. 11;
- N.C.T.: foglio 11 mappale 335, Ha 0.15.31, Ente Urbano;

Il perito ha provveduto ad aggiornare i dati toponomastici

**al prezzo base di euro 490.000,00 (quattrocentonovantamila/00)**

**offerta minima euro 367.500,00 (trecentosessantasettemila/00 )**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :  
**euro 2.000,00 (duemila)**

**Situazione catastale:** l'Esperto Stimatore (Arch. Davide Iembo) ha riscontrato:

- la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.
- La non conformità della raffigurazione delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi; le stesse dovranno essere aggiornate. Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in euro 1.500,00.

**Situazione urbanistico edilizia:**

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sona (Vr):

- Concessione Edilizia n. 139/1990 del 29/06/1990 P.E. n. 745/89 per "Costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici ed abitazione con progetto della recinzione del lotto" di proprietà della ditta eseguita.
- Concessione Edilizia n. 187/1994 del 12/05/1994 P.E. n. 35/92 in variante alla Concessione Edilizia n. 139/1990 del 29/06/1990 P.E. 745/89 per "Costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici ed abitazione con progetto della recinzione del lotto";
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 32/95 del 12/05/1995 riferiti al capannone artigianale con annessi uffici ed all'appartamento siti in via Dell'Artigianato in loc. San Giorgio ai Salici nel comune di Sona (Vr);

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella Concessione Edilizia di Variante presso il Comune di Sona (Vr) risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

**LABORATORIO / UFFICI / SPOGLIATOI**

- All'interno della zona Laboratorio è stata costruita una parete che separa l'ultima campata del capannone dalla rimanente porzione andando a creare un ambiente separato e collegato internamente con una porta;
- Porzione di Laboratorio, adiacente ai servizi igienici, è stata isolata mediante vetrate per ricavare una zona adibita ad uffici;
- La zona Ufficio e spogliatoi è stata parzialmente ridisegnata: E' stato eliminato lo spogliatoio più interno creando una zona ingresso che distribuisce da un lato l'ufficio e dall'altro lato il bagno ad uso esclusivo della zona uffici; chiusura del collegamento alla zona laboratorio;

**ABITAZIONE**

- La porzione di solaio adiacente all'ingresso dell'abitazione, al piano primo, risulta ridotta rispetto a quanto indicato nelle planimetrie e nella concessione;
- La parete che delimita il ripostiglio risulta spostata;
- La porzione di parete che divide la zona pranzo dalla cucina risulta di spessore maggiore rispetto a quanto concesso;
- Il bagno cieco risulta traslato verso il soggiorno andando a restringere quest'ultimo e di conseguenza ad allargare la camera singola sul fondo del corridoio;
- Il bagno cieco presenta a soffitto un piccolo lucernario di forma rettangolare apribile mediante sistema motorizzato;
- Al piano interrato il locale lavanderia presenta una forma pressoché rettangolare;

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato e precedente pratica di compatibilità ambientale in quanto l'immobile ricade all'interno di area con Vincolo Paesaggistico.

Le spese per la presentazione delle pratiche sono stimate in 7.000,00 € escluse le sanzioni e gli oneri.

In sede di sopralluogo l'esperto stimatore ha rilevato la presenza di una tettoia collocata a ridosso del capannone sul prospetto est e che si estende fino alla recinzione di confine la quale non risulta inserita in nessuna delle pratiche depositate. Si dovrà quindi procedere con il ripristino dei luoghi mediante la rimozione del manufatto.

Le spese per la rimozione e lo smaltimento di quanto sopra sono stimate in 3.000,00 €.

### **Destinazione Urbanistica:**

dal CDU del Comune di Sona, 26/01/2024 – Rif. Prot. 45130-45679/2023 ex Art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per le aree censite al N.C.T. del Comune di Sona (Vr), visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) redatto ai sensi della L.R. 23.04.2004, n.11 approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 140 in data 13.10.2016, il Primo Piano degli Interventi "Allineamento cartografico – normativo P.R.G./ P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale, approvato con D.C.C. n. 42 in data 02.07.2019", risulta la classificazione delle stesse secondo il vigente P.I.

Si rimanda alla relazione di stima ed al CDU pubblicato, per informazioni dettagliate.

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**

Alla ditta esecutata il terreno sul quale è stato successivamente costruito l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto da atto notarile Pubblico di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso in data 19/04/1990 a firma del Notaio Androvetto Alberto di Verona da potere del Comune di Sona

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

-alla data del 16.11.2023 (data della relazione di custodia) e come risultante anche dalla relazione di stima del 19.2.2024, l'immobile e gli accessori oggetto di pignoramento risultavano occupati ed utilizzati da ditta terza per la propria attività, mediante regolare contratto di locazione e successive variazioni/integrazioni.

Il Perito Stimatore ritiene il contratto e le successive variazioni/integrazioni opponibili alla procedura in quanto stipulati e registrati in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento avvenuta in data 17/07/2023.

Ai sensi dell'art. 2923 cod.civ. i canoni convenuti risultano congrui per le caratteristiche e la collocazione dell'immobile.

### **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. Ilaria Risegato con studio in Verona, Stradone Scipione Maffei n. 2 Tel. 045-592196 e-mail [ilaria.risegato@iurassociati.com](mailto:ilaria.risegato@iurassociati.com)

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. Sarà onere dell'aggiudicatario/assegnatario, sussistendone i presupposti di legge, presentare istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al delegato e 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 in 37122 Verona, Corso Porta Nuova n. 131 (Scala C – Studio Bertaglia). In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà tutte le somme versate che verranno apprese a titolo di multa e faranno parte delle somme da distribuire ai creditori. 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, la vendita sarà assoggettata ad IVA, trattandosi di bene strumentale per natura con pertinenze. 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 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 sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società [Astalegale.net](http://www.astalegale.net), sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)", nonché, sempre a cura della società [Astalegale.net](http://www.astalegale.net), 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 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 37122 Verona, Corso Porta Nuova n. 131 (Scala C – Studio Bertaglia, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 348 8432509 o scrivendo all'indirizzo mail [ginamaddalena.schiff@gmail.com](mailto:ginamaddalena.schiff@gmail.com)

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTALEGALE.NET S.p.A. il cui portale è <http://www.astalegale.net>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848.800.583 - email: [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net)

## 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 C.M.S. - Centro Multi Servizi Srl in Verona via Enrico Fermi n.54.

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 (GINA MADDALENA SCHIFF RE 10/2023)
- 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 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.astalegale.net>", 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,



- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

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

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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "RGE 240/2023 TRIBUNALE DI VERONA – DOTT.SSA GINA MADDALENA SCHIFF", alle seguenti coordinate: **IT72 E051 1611 7030 0000 0003 912** indicando come causale "Cauzione LOTTO UNICO".

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 scaricare il modello accedendo all'area pubblica del sito <http://www.esicomm-aste.it/area-pubblica>**

### **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, 18.04.2024

Il professionista delegato  
Dott.Gina Maddalena Schiff