



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 215/2023 R.E.**

*Custode Giudiziario Avv. Caloi Cristina Tel 0458009314 mail cristina.caloi@caloi-mancassola.com*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 8/2024) dott. Dott.ssa Salmaso Paola

**AVVISA CHE**

**il giorno 23 maggio 2024 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 UNICO**

**In** Comune di Verona, a circa dieci chilometri, a nord est, dal centro della Città, in zona collinare compresa tra le frazioni di Nesente e Santa Maria in Stelle, con accesso da Via Contrada Vendri n. 42/A, **piena proprietà** di compendio immobiliare costituito da **unità abitativa terra cielo** e connessa, tramite porticato, ad altro **fabbricato ad uso magazzino** di origine rurale con **corte pertinenziale**, all'interno di ampia proprietà collinare di terreni agricoli di superficie pari a 14.211 mq catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Fg 59:

m.n. 536 sub 1 – Contrada Vendri – p. T-1 – cat. A/7 – cl. 2 – 6,5 vani – sup. cat. tot. 169 mq – R.C. Euro 1124,58

m.n. 536 sub 2 – Contrada Vendri – p. T – cat. C/2 – cl. 3 – 181 mq – sup. cat. tot. 209 mq – R.C. Euro 486,09

m.n. 536 sub 3 – Contrada Vendri – p. T. BCNC

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR), Fg. 59:

m.n. 52 - uliveto – cl. 1 – ha 0.21.40 – R.D. Euro 7,18 – R.A. Euro 3,87

m.n. 253 – semin. arbor. – cl. 2 – ha 0.18.89 – R.D. Euro 16,58 – R.A. Euro 9,76

m.n. 538 - uliveto – cl. 2 – ha 0.06.49 – R.D. Euro 1,84 – R.A. Euro 1,01

m.n. 587 – semin. arbor. – cl. 3 – ha 0.17.30 – R.D. Euro 10,72 – R.A. Euro 8,04

m.n. 589 - uliveto – cl. 2 – ha 0.42.63 – R.D. Euro 12,11 – R.A. Euro 6,60

m.n. 591 - uliveto – cl. 2 – ha 0.12.66 – R.D. Euro 3,60 – R.A. Euro 1,96

m.n. 656 – vigneto – cl. 2 – ha 0.03.89 – R.D. Euro 4,72 – R.A. Euro 2,71

m.n. 657 – vigneto – cl. 2 – ha 0.18.85 – R.D. Euro 22,88 – R.A. Euro 13,14

**al valore d'asta di euro 396.000,00 (trecentonovantaseimila,00)**

**offerta minima euro 297.000,00 (duecentonovantasettemila,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,00)**

**Situazione catastale:** Dall'elaborato in atti (Arch. Rebecchi Andrea) risulta che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione di alcune difformità riguardanti la chiusura del

portico con infissi vetrati e mancanza di una porta di accesso al magazzino. Le planimetrie potranno essere aggiornate, in seguito a sanatoria ambientale con accertamento di compatibilità.

**Situazione urbanistico edilizia:** Dall'elaborato in atti (Arch. Rebecchi Andrea ) risulta che:

- gli immobili fanno parte di compendio rurale, che negli anni duemila è stato ristrutturato e convertito, in parte, in residenza; è stato inoltre ampliato l'annesso rustico sul lato sud est;
- con Pratica 0490934 del 12/10/2023 al Comune di Verona, per accesso agli atti, sono stati estratti gli stati autorizzati: Concessione Edilizia 7022/2002; Permesso di Costruire 284/2003; Certificato di Agibilità 58702 del 2004;
- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, si rilevano alcune difformità come meglio segnalate nell'elaborato cui si rinvia per maggiori dettagli (tra le quali la chiusura di un portico e la conversione in abitazione dell'annesso rustico);
- per regolarizzare alcune delle difformità rilevate a livello urbanistico edilizio e ambientale, si rende necessario presentare pratica in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica;
- per altre difformità (la conversione in abitazione dell'annesso rustico), invece, comportando un aumento volumetrico residenziale, ed essendo il *limite massimo previsto per ampliamento di 800 mc comprensivi dell'esistente*, (art. 44, co. 5 l.r. Veneto 11/2004, nel testo attualmente vigente come novellato dall'art. 34, co. 1 l.r. Veneto 3/2013) non applicabile, in quanto in contrasto con l'art. 137 delle NTO del Piano degli Interventi, che inserisce il compendio in zona C.2 PARCO DELLE COLLINE VERONESI, anche a seguito di confronto, con il tecnico istruttore del SUAP del Comune di Verona, si conclude che l'attuale utilizzo del magazzino come abitazione non è consentito, né sanabile.

**Destinazione Urbanistica:** Dal Certificato di destinazione urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Verona in data 4 ottobre 2023 risulta che i terreni posti in vendita nel Piano degli Interventi sono assoggettati alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa": - nella Tavola n.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: art. 27 Beni Paesistici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004; art. 30 Vincolo Idrogeologico – forestale (area A e parte B); art. 31 Vincolo sismico classe 2; art. 52 Infrastrutture della mobilità aeroporti; art. 43 Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata;- nella Tavola n. 2.1 - Tutela del Paesaggio: art. 137 Ambito per la formazione del parco delle colline; art. 57 Elementi di natura paesaggistico ambientale; art. 27 Crinali; art. 57 Elementi di natura storica: art. 57 Paesaggio storico; art. 57 Contesto figurativo delle ville/corti/edifici storici nel paesaggio aperto (solo area A). Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità derivanti dalla NTO art. 57 – c. 57 cime e crinali; - nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio art. 57 Unità di Paesaggio: 4-Versanti collinari lessinei; art. 137 Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi; - nella Tavola n. 3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti art. 64 Ambito dei parchi; Temi della rete ecologica: art. 61 Area di connessione naturalistica - ambito delle colline e fondovalle. Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità derivanti dalla NTO art. 58 – Rete ecologica; - nella Tavola n. 4 – Disciplina Regolativa SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO Ambiti per la formazione dei parchi: art. 137 Parco delle colline Veronesi – Sub ambito di tutela naturalistica ambientale del paesaggi agrario e di pregio; SISTEMA INSEDIATIVO Sistema delle infrastrutture per la mobilità e gli impianti tecnologici; art. 26 Fasce di rispetto stradale (area A e parte B). Si richiamano, in particolare, le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57 tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

\*\*\*

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**

Dalla documentazione in atti, i beni risultano pervenuti a parte eseguita per successione apertasi in data 20 dicembre 2018, eredità devoluta per legge e rinuncia dei rispettivi figli e nipoti, dichiarazione di successione registrata a Verona il 18 settembre 2019 al n. 270.556 vol. 88888, trascritta in data 27 settembre 2019 n. 38225 R.G. 25940 R.P. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 settembre 2019 n. 37429 R.G. 25394 R.P.

### **Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che sui beni oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità che non verranno cancellate:

- Vincolo non edificandi e Vincolo di destinazione d'uso per mq 20.289 rispettivamente ai sensi dell'art. 8 e dell'art. 3 L.R. 5 marzo 1985 n. 24, a favore del Comune di Verona e a carico (tra gli altri) dei beni posti in vendita, costituiti con atto autentificato notaio Buoninconti di Verona n. rep. 302055 del 30.10.2001 trascritto in data 7.11.2001 ai nn. 41570/41571 RG e 28801/28802 RP ;

- Vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 L.R. 5 marzo 1985 n. 24 fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, a carico dell'immobile adibito a deposito e ricovero attrezzi e veicoli agricoli insistente sui mm.nn. 506 e 540, costituito a favore del Comune di Verona con atto autentificato notaio Buoninconti di Verona n. rep. 302038 del 30.10.2001 trascritto in data 7.11.2001 ai nn. 41572 RG e 28803 RP;

- Servitù non edificandi a favore dei beni posti in vendita e a carico dei mm.nn. 532 di ha 0.30.60 e 534 di ha 0.22.29, costituita con atto in data 22 febbraio 2002 rep. 58466 notaio Tucci di Verona, trascritto in data 27 febbraio 2002 ai nn. 7644 RG e 5389 RP si legge nel quadro D: *a seguito della costituzione di servitù, si è convenuto, quindi, tra le parti, che il fondo servente mappali 532 e 534 viene privato della potenzialità edificatoria per i suddetti metri cubi 158,67 in quanto detta volumetria di metri cubi 158,67 dovrà essere utilizzata dall'acquirente sui mappali 52, 85, 253, 502, 503, 506, 538, 540 e 536*" come sopra acquistati con l'atto che si trascrive;

Servitù di Vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. del 05/03/1985 n. 24 a tutela dell'edificabilità delle zone agricole, stipulato con il Comune di Verona in data 16/10/1983 Rep. 59910, Notaio Giuseppe Tucci di Verona, a carico dei mappali 502 (attuale 587), 503 (attuale 536), 506 (attuale 589), 540 (attuale 591), trascritto in data 21 ottobre 2003 ai nn. 43843 RG e 28239 RP. 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**

Dalla relazione di custodia in relazione al sopralluogo del 13 ottobre 2023, risulta che il compendio oggetto di procedura risulta occupato in forza di un contratto verbale di comodato.

### **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. Caloi Cristina** con studio in Verona Via Luigi Da Porto, 6 Tel. 0458009314 mail [cristina.caloi@caloi-mancassola.com](mailto:cristina.caloi@caloi-mancassola.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.

### **Precisazioni**

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'unità abitativa sia di superficie commerciale pari a mq 163,00, composta: al piano terra da ampia cucina-pranzo, soggiorno e un bagno; al piano primo, accessibile da scala interna, la zona notte di

due camere da letto e un bagno. A sud, connesso da portico chiuso da vetrate, si sviluppa ampio locale assentito come magazzino, di superficie commerciale pari a mq 112,00, ad uso del fondo agricolo, utilizzato ad uso abitativo. Completano il compendio, aree scoperte di superficie pari a 667 mq, e terreni coltivati a uliveto di superficie pari circa un ettaro e mezzo;

- lo stato di conservazione si può considerare buono, con buone finiture. Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia, impianto radiante a pavimento e stufa a pellet. L'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria comunale; presente fossa biologica in corte;

- gli impianti elettrici dovranno essere verificati in base al D.M. 22 gennaio 2008 n.

37.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

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

dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

### **Spese**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale o assegno), 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 cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al

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

### **Regime fiscale**

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

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima *con le modalità che sono indicate nell'ordinanza di delega che devono essere verificate di volta in volta dal professionista delegato* [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché servizio Postal Target

### **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](mailto: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](mailto: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 o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Elena Marangoni n. 215/2023 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 postale 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. 215/2023 R.E"**, alle seguenti coordinate: **IT03D0880711701000000873336** indicando come causale il Lotto Unico, 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, 27 marzo 2024

Il professionista delegato  
Dott.ssa Elena Marangoni