

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti***PROCEDURA ESECUTIVA N. 212/2024 RGE***Custode Giudiziario Avv. Stefano Celentano**Tel 0458031737 - mail s.celentano@studiolegalecaldana.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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

AVVISA CHE

il giorno 29 luglio 2025 alle ore 11:00 presso **VG – Soluzione Aste in Verona – Piazza Zara n. 7/C** 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 abitazione disposta su due livelli con autorimessa e locali accessori sita in Garda (VR) – Viale per Marciaga n. 7-9-11.

Così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Garda (VR):

- Foglio 4, Part. 222, sub. 6, Via per Marciaga Piano T, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 93 mq escluse aree scoperte 84 mq, Rendita Catastale Euro 557,77;
- Foglio 4, Part. 222, sub. 7, Via per Marciaga Piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 129 mq escluse aree scoperte 124 mq, Rendita Catastale Euro 650,74;
- Foglio 4, Part. 222, sub. 8, Via per Marciaga Piano S1, cat. C/6, cl. 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Euro 54,54;
- Foglio 4, Part. 222, sub. 5, Via per Marciaga n. 9 Piano T, b.c.n.c corte comune ai sub. 6 e 7
- Foglio 4, Part. 222, sub. 10, Via per Marciaga n. 9 Piano T, b.c.n.c a tutti i subalterni
- Foglio 4, Part. 222, sub. 11, Via per Marciaga n. 9 Piano T, b.c.n.c a tutti i subalterni

al prezzo base d'asta di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola zero zero)

offerta minima euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila virgola zero zero)

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

euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore, Arch. Andrea Zenaretti, nella perizia in atti cui si rimanda per ogni approfondimento, ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- con riferimento al sub. 6: -) nel disimpegno al piano terra è stato posizionato un serramento interno al fine di realizzare un doppio ingresso dalla terrazza scoperta; -) nell'indicazione scala esclusiva viene indicata erroneamente il sub. 2 anziché il sub. 7; -) la disposizione interna a livello distributivo risulta corretta, ad eccezione di quanto indicato ai punti precedenti, ma le metrature delle stanze risultano leggermente diverse rispetto al rilievo effettuato in occasione del sopralluogo.
- Con riferimento al sub. 7: -) realizzazione di un'apertura di collegamento tra il locale cucina e il locale soggiorno; -) la destinazione del locale "sala" in realtà risulta essere un locale lavanderia; -) il muro di confine con il vano scala risulta posizionato diversamente; -) al piano interrato è stata rimossa una tramezza di divisione tra l'ingresso della cantina e l'adiacente ripostiglio ed è stata tamponata una finestra all'interno della cantina.

L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti cui si rimanda, evidenzia che per regolarizzare la planimetria catastale sarà necessario presentare una pratica Docfa, facendo inoltre presente che, con l'attuale normativa, non è più possibile presentare, all'interno della stessa planimetria, l'abitazione e i locali accessori quali cantina: per presentare la pratica Docfa, evidenzia l'Esperto Stimatore, sarà quindi necessario sopprimere il sub. 7 e realizzare due nuovi subalterni, uno destinato alla porzione di abitazione e un secondo subalterno destinato ai locali accessori al piano interrato. Si rimanda alla perizia di stima per ogni approfondimento, anche per quanto riguarda la stima dei costi per la presentazione della pratica che s'intendono in via meramente approssimativa.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore, Arch. Andrea Zenaretti, nella perizia in atti cui si rimanda in particolare sub par. D.1.6., dà atto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 21 dell'anno 1954 per la costruzione di un nuovo edificio ad uso civile abitazione;
- Certificato di abitabilità n° 1963/51 del 25 maggio 1955;
- Concessione edilizia n. 20 dell'anno 1957 per la sopraelevazione di fabbricato: per la pratica di sopraelevazione dell'anno 1957 è presente la richiesta del certificato di abitabilità ma non è emerso il certificato di abitabilità stesso. L'Esperto Stimatore eseguito un secondo accesso in Comune per verificare l'effettiva mancanza del certificato e da un controllo eseguito dall'Esperto con il tecnico del Comune si è confermata la mancanza del certificato nella documentazione trovata.
- Concessione edilizia n° 5587/2/1959 dell'anno 1959 per l'apertura di n° 3 finestre;
- Concessione edilizia n° 39/79 dell'anno 1970 per lavori di ampliamento di una di abitazione civile;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n° 192/86/C dell'anno 1986 per la sanatoria dell'edificio per aumento superficie e modifiche estetiche;
- Permesso di costruire in sanatoria n° 192/86/C rilasciato in data 23/10/2009;
- P.E. n° 6/2011 per rettifica ad elaborato grafico allegato al PDC in sanatoria n°192/86/C del 23.10.2009 per modifiche interne al fabbricato;
- Permesso di costruire n° 12/2012 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato: l'Esperto Stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda, dà atto del fatto che tale progetto non è mai stato realizzato.

L'Esperto Stimatore rileva come il sopralluogo dallo stesso effettuato in data 11.09.2024 abbia evidenziato la conformità rispetto al P.E. n°6/2011 per rettifica ad elaborato grafico allegato al PDC in sanatoria n°192/86/C del 23.10.2009 per modifiche interne al fabbricato. L'Esperto Stimatore evidenzia come l'unica eccezione riguardi il posizionamento di un serramento che andrà rimosso all'interno del disimpegno del piano terra non rappresentato nella planimetria della concessione. L'Esperto Stimatore dà infine atto di come, da un incontro effettuato in data 16.12.2024 con il tecnico del Comune di Garda, sarebbe emersa la validità della concessione sopra citata e precisamente la P.E.

n° 6/2011 per rettifica ad elaborato grafico allegato al PDC in sanatoria n°192/86/C del 23/10/2009 per modifiche interne al fabbricato.

Titolo di provenienza:

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato: con atto di compravendita del 22.12.2011 a rogito del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) Repertorio 268840/14474 Racc. trascritto in data 20.01.2012 ai nn. R.G. 2670 e R.P. 1860.

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

Stato di occupazione: Sulla base di quanto risulta in atti, e, in particolare, da quanto documentato dal Custode con comunicazione del 22.05.2025, l'unità immobiliare risulta libera.

Per ogni informazione aggiornata in relazione allo stato di occupazione del bene rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Stefano Celentano con studio in Verona (VR) – Via Daniele Manin n. 5, Tel. 0458031737, mail s.celentano@studiolegalecaldana.it

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. Stefano Celentano** con studio in Verona (VR) – Via San Mamaso n. 4, Tel. 0458031737, mail s.celentano@studiolegalecaldana.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Precisazioni

1. Come evidenziato nella perizia di stima cui si rimanda per ogni approfondimento, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione possiede tre accessi: uno posizionato al civico al civico 7 (autorimessa e corte esterna), un secondo accesso al civico 9 (abitazione piano terra), un terzo accesso posizionato diretta sul ciglio della strada al civico 11 (abitazione piano terra e piano primo). Il lotto è composto da un'abitazione collocata al piano terra e un'abitazione al primo piano attualmente collegate tra loro. L'Esperto Stimatore, nella perizia in atti, rileva inoltre che la corte esterna e l'autorimessa non sono direttamente collegate con la porzione residenziale ma sono accessibili da un passo carrabile posto lungo la via per Marciaga al civico n. 7.
2. Come evidenziato nella perizia di stima, l'abitazione è stata realizzata in adiacenza ad un torrente come visibile dalle immagini riportate nella perizia stessa.
3. L'Esperto Stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda (par. D.1.3.3.), dà atto di come la porzione di terreno identificata al subalterno 11 (Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni) risulterebbe recintata e utilizzata dalla proprietà adiacente. In particolare, l'Esperto Stimatore evidenzia che “[s]ono state effettuate alcune verifiche su mappe catastali precedenti e tale porzione rientra nella proprietà dei beni oggetto di procedura come B.C.N.C. a tutti i subalterni. Anche all'interno dell'atto di compravendita del 22/12/2011 con il numero di repertorio n. 268840/14474 del Notaio Mazza Paola con sede a Verona e trascritto a Verona il 20/01/2012 ai numeri R.G. 2670 – R.P. 1860 si evidenzia la proprietà del sub. 11 quale B.C.N.C. a tutti i subalterni. [...]” Si rimanda espressamente alla perizia di stima per ogni approfondimento.
4. L'Esperto Stimatore, nella perizia di stima cui si rimanda, evidenzia che il subalterno 5 è un B.C.N.C. ai sub 6 - 7 (abitazione al piano terra e primo) e consiste nell'ingresso comune accessibile direttamente dalla via per Marciaga al civico n. 11. Nell'elenco dei subalterni, al momento della

redazione della pratica catastale è stato inserito il sub. 5 con la descrizione “CORTE BCNC AI SUB 6-7” anziché la corretta dicitura “Ingresso Comune ai sub. 6-7”.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

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

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

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

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

Regime fiscale

Ai fini fiscali si dichiara che l'esecutata è persona giuridica, pertanto il trasferimento dell'immobile potrebbe essere assoggettato ad I.V.A. a fronte dell'esercizio della relativa opzione da parte dell'esecutata.

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.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

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

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato in **Verona (VR) – Via Prato Santo n. 4/A** (Studio Advise Tax & Legal), previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 045/5709996.

L'offerta irrevocabile 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 irrevocabile deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;
- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.
- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- che l'offerta è irrevocabile.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile

(o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Proc. n. 212/2024 R.E. Trib. Verona Avv. Isabella Bestetti)

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n. 47/2000).

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

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

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

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi

Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. n. 212/2024 R.E. – Avv. Isabella Bestetti**", alle seguenti coordinate bancarie: **IT11S051161170300000004175** indicando come causale "Cauzione asta proc. n. 212/2024 R.E.".

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo da parte del professionista delegato, (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli), in ogni caso il versamento della cauzione non potrà essere successivo all'offerta.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di 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, 3 giugno 2025

Il professionista delegato

Avv. Isabella Bestetti