



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Fontana

## PROCEDURA ESECUTIVA N. 258/2024 R.E.

Custode Giudiziario: Vegi srls - tel. 0459813484 – email: visiteimmobili@ivgverona.it

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona (VR) delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti, ora sostituito dal Dott. Francesco Fontana

## AVVISA

che il giorno

**07 luglio 2026 alle ore 12,30**

in Verona (VR) presso la Parrocchia San Luca, in Corso Porta Nuova n. 12, procederà dinanzi a sé alla vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

## BENI IMMOBILI

## LOTTO UNICO

Piena proprietà delle unità immobiliari ai piani terra e primo facenti parte del compendio immobiliare in corso di costruzione sito in Comune di Badia Calavena (VR), Località Burgagnani, riportate al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 16

m.n. 979 sub. 3 in Località Burgagnani – P. T Cat. F/3 unità in corso di costruzione

m.n. 979 sub. 11 in Località Burgagnani – P. 1 Cat. F/3 unità in corso di costruzione

Con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni del compendio immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto ai sensi dell'art. 1117 C.C., nonché sui beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della pratica catastale dai:

m.n. 979 sub. 15 in Località Burgagnani – P. S1-T-1 b.c.n.c. a tutti i subb.

m.n. 979 sub. 17 in Località Burgagnani – P. S1 b.c.n.c. i subb. 3,7,9

**In asta al prezzo base di Euro 12.000,00.=****Offerta minima Euro 9.000,00.=** (pari al 75% del prezzo base)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 500,00.= come da ordinanza di delega

**Situazione catastale:** Si segnala che il perito Ing. Adriana Ferraro ha evidenziato quanto segue:

“L'intestazione catastale risulta conforme a quella risultante dalle visure ipotecarie. Le unità immobiliari del fabbricato sono rappresentate solo nell'elaborato planimetrico ed essendo tutte le unità in categoria F/3 - unità in corso di costruzione - non risultano depositate in Catasto Fabbricati le relative planimetrie catastali. Le unità immobiliari in esame risultano conformi a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.”

**Situazione urbanistico edilizia:** dalla perizia redatta dall'Ing. Adriana Ferraro, e relativi allegati, in atti, risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Badia Calavena (VR) il permesso a costruire n. 40/07 del 14 settembre 2007, Pratica Edilizia n. 40, Protocollo n. 7145.

Non risultano altri provvedimenti amministrativi anche in sanatoria.

La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Infine dalla suddetta perizia non risulta redatto e/o disponibile l'attestato di certificazione/prestazione energetica.

Per quant'altro ci si riporta alla suddetta perizia di stima.

Si segnala che il perito Ing. Adriana Ferraro ha evidenziato quanto segue:

"Con nota prot. 301 del 13/01/2010 il Direttore dei Lavori, a seguito di un incendio verificatosi durante la ristrutturazione che ha in parte distrutto la copertura del fabbricato costituita da travatura in legno con pacchetto isolante di tipo ventilato e tegole tipo coppo, ha richiesto *l'inagibilità permanente e la sospensione dei lavori iniziati in data 26.11.2007 per la tutela della pubblica e privata incolumità fino alla eliminazione della grave situazione di pericolo rilevata e sopra descritta.*

A tal proposito la Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Calavena ha riferito che, poiché la copertura del fabbricato è stata ripristinata, l'Ufficio non ha provveduto a dichiarare inagibile il fabbricato. Non risulta fornita alla scrivente ulteriore documentazione successiva alla nota di cui sopra.

I lavori di cui al P.d.C. 40/2007 non sono mai stati ultimati ed il relativo Permesso di Costruire è pertanto scaduto.

Con riferimento alla conformità edilizia dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, rispetto al progetto di cui al P.d.C. 40/07, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Sul lato Nord risulta annessa all'unità abitativa una porzione di area (corte esclusiva) prevista in progetto quale area comune - difformità sanabile;
2. Accesso all'unità abitativa dalla corte esclusiva a Nord laddove in progetto l'accesso era previsto sul lato Sud - difformità sanabile;
3. Conseguentemente sul prospetto Nord, laddove in progetto erano previste due finestre, si riscontrano sui luoghi il portoncino di accesso ed una finestra. Parimenti sul prospetto Sud, laddove in progetto erano previste il portoncino di accesso e tre finestre, si riscontrano sui luoghi tre finestre - difformità sanabile;
4. Diversa configurazione della parete interna divisoria tra il locale soggiorno-cucina ed il vano letto e disimpegno - difformità sanabile.

Come già riportato al paragrafo D.1.3.4b le opere di sistemazione esterna del residence non sono state realizzate; in particolare non risultano realizzate la rampa pedonale di accesso all'unità abitativa al piano primo e la rampa carrabile di accesso al posto auto.

A seguito di esplicita richiesta della scrivente del 31.01.2025 circa la possibilità di concludere i lavori del residence in esame l'Ufficio Tecnico del comune di Badia Calavena con nota del 16.02.2025 comunica quanto segue:

*Come stabilito dall'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, in riferimento ai permessi di costruire: la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Sarà pertanto necessario presentare richiesta di nuovo Permesso di Costruire o depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il completamento di tutte le opere non eseguite, in ragione della tipologia delle opere stesse ancora da realizzare, in particolar modo per quelle riguardanti le parti comuni a cui dovrà far seguito la Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 D.P.R. n. 380/2001)"*

**Titolo di provenienza:**

- atto di compravendita trascritto in data 20 febbraio 2013 ai numeri 6725 R.G. e 4222 R.P..

**Formalità gravanti sugli immobili:**

- iscrizione in data 12 aprile 2007 numero 18417 R.G. e numero 4073 R.P. di ipoteca volontaria

- iscrizione in data 21 luglio 2008 numero 30387 R.G. e numero 6324 R.P. di ipoteca volontaria
- iscrizione in data 04 marzo 2009 numero 8465 R.G. e numero 1590 R.P. di ipoteca volontaria
- trascrizione in data 09 ottobre 2024 numero 40764 R.G. e 30410 R.P. di verbale di pignoramento immobili

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

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

Sulla base di quanto risulta in atti, gli immobili risultano liberi e in stato di abbandono.

\*\*\*

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.

#### **Custodia**

Per visionare gli immobili, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione, del bene, rivolgersi al custode giudiziario Vegi srls, Via Chioda n. 123/a, 37136 Verona (VR) - tel. 0459813484 - email: visiteimmobili@ivgverona.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.

#### **Liberazione degli immobili**

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo.

#### **Precisazioni**

- In merito all'accesso al fabbricato "Residence Cà del Burga", il perito Ing. Adriana Ferraro ha rilevato quanto segue:

"Il fabbricato "Residence Cà del Burga" si raggiunge attraverso la Via Lerchi imboccata dalla Strada provinciale S.P.10 che costeggia il centro di Badia Calavena. La via Lerchi è una strada vicinale asfaltata che, con uno sviluppo tortuoso e stretto, si inerpica sulle pendici del colle ad Est del Comune di Badia.

Dopo circa 5 Km. dall'imbocco, deviando verso sinistra, si accede ad un breve percorso attraverso il quale si raggiunge il mappale 979 mentre, nel contempo, la via Lerchi continua a proseguire verso monte costeggiando il fabbricato in esame sul lato Est.

Il breve percorso che si dirama da Via Lerchi e raggiunge il mappale 979 si sviluppa su proprietà terzi (orientativamente sui mapp. 928 - 921 - 927 - 923 - 925 - 926 - 78 - 80) e tal proposito si rileva che negli atti di provenienza dei mappali che costituiscono il 979 non risultano riportate servitù di passaggio.

Si precisa che nella mappa del catasto terreni è indicata una strada capezzagna che si sviluppa da Sud verso Nord il cui percorso si sovrappone all'immobile 979. Sui luoghi tale strada è in posizione traslata rispetto a quanto indicato in mappa.

Per quanto riguarda invece l'accesso all'area dove sono previsti i posti auto coperti, e quindi al sub. 11, proseguendo sempre lungo la strada vicinale, dopo aver superato a sinistra il fabbricato mapp. 979, è prevista in progetto la rampa che diramandosi da Via Lerchi si sviluppa sul subalterno BCNC sub. 15 e conduce all'area su cui insistono i posti auto coperti."

- Si precisa inoltre che dalle visure ipo-catastali risulta mancante la trascrizione di un atto notarile o sentenza di usucapione relativo alla quota di 2/36 di piena proprietà spettante a uno dei precedenti proprietari, come meglio indicato in perizia.

### **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 delle norme richiamate, e gli immobili verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, gli immobili verranno aggiudicati 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 dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. E' 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

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal 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, 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), Vicolo Ghiaia n. 3. 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. Si precisa che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA su opzione da esercitarsi dalla parte esecutata entro il saldo prezzo.

#### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili 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>, sul sito <https://www.fallcoaste.it/> e almeno 45 giorni prima sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.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 Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona (VR), presso il proprio Studio in Verona (VR), Vicolo Ghiaia n. 3, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al mattino dalle 8,30 alle 12,30 al numero 0458003658, o scrivendo all'indirizzo mail: [marta@notaiobuoninconti.it](mailto:marta@notaiobuoninconti.it); [monica@notaiobuoninconti.it](mailto:monica@notaiobuoninconti.it)

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti S.p.A. tramite il portale Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Telefono numero 0444346211 o indirizzo mail [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

##### **1) - Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta deve contenere:

- se il soggetto cui andranno intestati gli immobili 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 andranno intestati gli immobili 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.

- se il soggetto cui andranno intestati gli immobili è minorenne: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile, dati anagrafici degli esercenti la potestà genitoriale, indirizzo di posta elettronica; l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto cui andranno intestati gli immobili è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno: il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile (se coniugato indicare anche il regime patrimoniale e se in regime di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge), indirizzo di posta elettronica, dati anagrafici del rappresentante; l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato dal Giudice Tutelare;

In ogni caso non sarà possibile intestare gli immobili 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 dei beni per i quali 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.

## 2) - Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato a "Notaio Buoninconti Es.lm. n. 258/2024 R.E."

- fotocopia dell'assegno di cauzione;

- copia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, 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 (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) 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;

- la dichiarazione di aver preso visione dell'informativa al trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679, in relazione ai dati personali di cui il professionista delegato entrerà nella disponibilità con il deposito dell'offerta e l'eventuale aggiudicazione (il modulo è disponibile sul sito [www.notaibuoninconti.it](http://www.notaibuoninconti.it)).

### 3) - 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 a "Notaio Buoninconti Es.Im. n. 258/2024 R.E.". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**N.B.:** Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio del modulo di offerta.

## **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 tramite il portale Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il Lotto di interesse e, tramite il comando "iscriviti alla vendita", compilare il modulo ministeriale di "presentazione offerta", versando anticipatamente sia la cauzione che l'imposta di bollo. Il "Manuale Utente per la Presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentid=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentid=DOC4003).

Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riassume i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto: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 andranno intestati gli immobili. Non sarà possibile intestare gli immobili 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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente numero 443700 intestato alla procedura presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A. Filiale di Verona (VR), con causale "Cauzione Es. Imm. n. 258/2024 R.E." da effettuare alle coordinate IBAN IT07H0344011701000000443700 in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di vendita. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente suindicato, l'offerta sarà considerata inammissibile (si suggerisce quindi di verificare preliminarmente presso il proprio Istituto Bancario i tempi necessari per l'accredito).

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, il 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.

#### **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, 20 aprile 2026

Il professionista delegato

Maria Maddalena Budinconti- Notaio

