TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2023 R.E.

Custode Giudiziario: Avv. Anna Bimbatti - Tel 0455709996 -

Mail: avvannabimbatti@gmail.com

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

AVVISA

che il giorno

10 giugno 2025 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, primo e secondo facenti parte del compendio immobiliare in corso di costruzione e dei terreni adiacenti di complessivi mq 2.183 siti in Comune di Badia Calavena (VR), Località Burgagnani, riportati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 16

m.n. 979 sub. 1 in Località Burgagnani – P. T Cat. F/3 unità in corso di costruzione
m.n. 979 sub. 2 in Località Burgagnani – P. T Cat. F/3 unità in corso di costruzione
m.n. 979 sub. 4 in Località Burgagnani – P. T Cat. F/3 unità in corso di costruzione
m.n. 979 sub. 5 in Località Burgagnani – P. 1 Cat. F/3 unità in corso di costruzione
m.n. 979 sub. 6 in Località Burgagnani – P. 1 Cat. F/3 unità in corso di costruzione
m.n. 979 sub. 8 in Località Burgagnani – P. 2 Cat. F/3 unità in corso di costruzione
m.n. 979 sub. 10 in Località Burgagnani – P. 1 Cat. F/3 unità in corso di costruzione

e al Catasto Terreni al Foglio 16

m.n. 915 di Ha 0.08.41 R.D. Euro 1,30 R.A. Euro 0,61
m.n. 921 di Ha 0.07.95 R.D. Euro 2,46 R.A. Euro 1,44
m.n. 924 di Ha 0.00.20 R.D. Euro 0,06 R.A. Euro 0,04
m.n. 927 di Ha 0.01.27 R.D. Euro 0,39 R.A. Euro 0,23
m.n. 928 di Ha 0.01.10 R.D. Euro 0,34 R.A. Euro 0,20
m.n. 974 di Ha 0.02.90 R.D. Euro 0,90 R.A. Euro 0,52

Con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni del compendio di cui fanno parte gli immobili in oggetto ai sensi dell'art. 1117 C.C..

In asta al prezzo base di Euro 34.000,00.=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima Euro 25.500,00.= (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 1.000,00.=** come da ordinanza di delega

Situazione catastale: Si segnala che, in merito alla conformità catastale, il perito Arch. Marta Fincato ha evidenziato quanto segue:
"Le unità immobiliari pignorate sono individuate esclusivamente sull'Elaborato Planimetrico: tali unità corrispondono sostanzialmente a quanto potuto rilevare al piano terra mentre, come già accennato, non si è potuto accedere alle restanti uu.ii. ai piani 1 e 2 sottotetto e non si è quindi in grado di riferire circa la corrispondenza o meno rispetto a quanto indicato catastalmente; le cantine di pertinenza a piano seminterrato non presentano delimitazioni materiali corrispondenti a quanto indicato nell'Elaborato planimetrico e, allo stato di fatto, l'accesso dall'esterno immette in un unico vano.
Si ritiene che, allo stato di fatto, non sia opportuna una revisione dell'Elaborato planimetrico in quanto le unità pignorate sono tutte in categoria F3 - unità in corso di costruzione - sommariamente individuate nei loro perimetri."

Situazione urbanistico edilizia: dalla perizia redatta dall'Arch. Marta Fincato, 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 sono stati rilasciati dal Comune di Badia Calavena (VR) i seguenti provvedimenti amministrativi:
- 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 l'Esperto Stimatore, relativamente alla conformità/difformità urbanistico-edilizia, ha evidenziato quanto segue:
"Si segnala che i lavori di ristrutturazione di cui al P.d.C. 40/07 non sono stati ultimati e il Permesso di Costruire è scaduto. Con lettera indirizzata al Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Badia Calavena, la scrivente ha chiesto un parere circa la possibilità di procedere all'eventuale ultimazione dell'intervento di ristrutturazione di cui al P.d.C. 40/07, mediante presentazione di nuova Pratica Edilizia; con risposta del 27.05.2024 la Responsabile ha precisato ...*che per gli interventi edilizi, relativi a titoli edilizi già rilasciati/formatisi, non ultimati entro i termini di legge previsti per la conclusione dei lavori stessi, si applicano i disposti dell'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, valutata la conformità dei lavori di completamento da eseguire allo strumento urbanistico vigente*...
Si allegano il P.d.C. n. 40/07 completo di relazione tecnica, n. 3 elaborati grafici e richiesta di inagibilità inoltrata al Comune di Badia Calavena in data 13.01.2010 con prot. 301 da parte del Direttore dei lavori, a causa di un incendio avvenuto all'epoca che aveva distrutto in parte la copertura del fabbricato; come riferito dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico, la copertura era stata ripristinata e l'Ufficio non ha quindi provveduto a dichiarare inagibile il fabbricato.
Per quanto attiene alla conformità edilizia si evidenziano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sul Permesso di Costruire n. 40/07:
- all'interno delle unità visionate a piano terra (sub. 1-2-4) sono stati realizzati dei pilastri in calcestruzzo armato non indicati in progetto, come pure delle pareti in bimattoni non previste e/o realizzate in posizione traslata rispetto a quanto indicato nel progetto di cui al P.d.C. 40/07; le bocche di lupo previste per le unità a piano terra non sono state approntate;
- nel sub. 1 non sono state realizzate le tramezzature previste nel P.d.C. 40/07 a delimitazione del bagno e del disimpegno, come pure non è stata realizzata una finestra lato Ovest;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nel sub. 2, oltre agli accennati pilastri in cls e tratti di pareti in bimattoni non indicati nel progetto, la profondità del locale previsto come "bagno" è superiore a quanto indicato negli elaborati grafici del P.d.C. 40/07 e il locale "sconfina" nell'attigua unità di cui al sub. 4;
- nel sub. 4 non è stata realizzata l'apertura per l'ingresso dalla corte comune lato Ovest e le pareti divisorie interne sono traslate rispetto a quanto indicato nel progetto, oltre alla presenza di pilastri in cls non evidenziati sugli elaborati grafici del P.d.C. 40/07.
Si ritiene che, dato il mancato completamento delle opere previste nel Titolo abilitativo, allo stato di fatto abbia poca pertinenza una indicazione circa la possibilità ed i costi per procedere a sanatoria: in prospettiva, si ritiene che l'unica possibilità per regolarizzare la situazione sia quella di presentare una nuova Pratica Edilizia per il completamento delle opere da sottoporre al vaglio degli Uffici Tecnici Comunali che potranno eventualmente impartire indicazioni o prescrizioni particolari, come indicato anche dalla Responsabile dell'U.T. ; per il rilascio del Titolo abilitativo si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo dei contributo di costruzione. Di tale situazione si è tenuto conto per la formulazione della stima".

Destinazione Urbanistica: in data 24 aprile 2024 è stato rilasciato dal Comune di Badia Calavena (VR) il certificato di destinazione urbanistica protocollo n. 4398 dal quale risulta che i terreni in oggetto sono inseriti nello strumento urbanistico vigente in Zone E Territorio Agricolo.

Titolo di provenienza:

- atto di compravendita trascritto in data 12 aprile 2007 ai numeri 18415/18416 R.G. e numeri 10737/10738 R.P.
- trasferimento di sede sociale trascritto in data 03 agosto 2012 al numero 27405 R.G. e numero 19785 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
- trascrizione in data 13 ottobre 2023 numero 41480 R.G. e numero 30935 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 versano 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bene, rivolgersi al custode giudiziario Avv. Anna Bimbatti, con studio in Verona (VR), Via Prato Santo n. 4/a – tel 0455709996 – email: avvannabimbatti@gmail.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 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 01 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

Si precisa 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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. E' 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. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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://portalevenditepubbilche.giustizia.it, sul sito https://www.fallcoaste.it/ e almeno 45 giorni prima sui siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net, 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 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; 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

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.Im. n. 281/2023 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.notaiobuoninconti.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. 281/2023 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 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.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dei beni per i quali 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 (Transation 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 giudicetutelare;

- 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 427800 intestato alla procedura presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A. Filiale di Verona (VR), con causale "Cauzione Es. Imm. n. 281/2023 R.E." da effettuare alle coordinate IBAN IT21Q0344011701000000427800 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 degli immobili pignorati 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.

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, 13 marzo 2025

Il professionista delegato
Notaio Maria Maddalena Buoninconti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009