



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/2019 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Marzia Meneghello Tel.: 0452587886 mail:

m.meneghello@studiomeneghello.eu

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Roberto Leso, Notaio in Vigasio (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 10 luglio 2024 alle ore 15:00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 3

In **Comune di Cerea (VR)**, Frazione San Vito, Via Barbugine n. 30-32-34/A, **piena proprietà di complesso edilizio costituito da:**

- **villa singola** disposta sui piani seminterrato e rialzato;
- **box doppio/magazzino** posto al piano terra in aderenza al complesso industriale;
- **box doppio/magazzino** posto al piano terra in aderenza al complesso industriale;
- **appartamento al piano primo** accessibile da scala esterna con partenza dal cortile comune (sub 42);
- **complesso industriale.**
- **corti comuni.**

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 33:

mapp. 186 sub 1, Via Barbugine n. 30, P. S-T, cat. A/7 - cl. 2 - vani 10 sup.cat. mq. 299 - R.C. Euro 774,69

mapp. 186 sub 10, Via Barbugine n. 30, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 188 - mq. 188 - R.C. Euro 524,31

mapp. 186 sub 11, Via Barbugine n. 30, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 60 - mq. 60 - R.C. Euro 195,22

mapp. 186 sub 7, Via Barbugine n. 32, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 67 - R.C. Euro 247,90

mapp. 186 sub 34, Via Barbugine n. 30, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 1.366,00

mapp. 186 sub 35, Via Barbugine n. 30, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 1.800,00

mapp. 186 sub 36, Via Barbugine n. 30, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 662,00

mapp. 186 sub 37, Via Barbugine n. 32, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 630,00

mapp. 186 sub 38, Via Barbugine n. 32, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 1.566,00

mapp. 186 sub 39, Via Barbugine n. 32, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 784,00

mapp. 186 sub 40, Via Barbugine n. 32, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 540,00

mapp. 186 sub 41, Via Barbugine n. 32, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 976,00

mapp. 186 sub 16 bene comune non censibile

mapp. 186 sub 42 bene comune non censibile

mapp. 186 sub 43 bene comune non censibile

E' compresa nella vendita la **quota di 10/18 (dieci diciottesimi) di piena proprietà di piccolo terreno o resede** posto tra la recinzione del complesso edilizio e la strada denominata, nel tratto, Via Santi Martiri.

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) Fg. 33:

mapp. 338 - seminativo cl. 3, superficie mq. 38, RD Euro 0,30, RA Euro 0,17

al valore d'asta di Euro 300.000,00 (trecentomila)

offerta minima Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Euro 2.000,00 (duemila)

Situazione catastale

Della perizia emerge che, rispetto allo stato di fatto, le planimetrie catastali presentano le seguenti difformità:

- La parete che divide i sub. nn. 34 e 35 non è posizionata correttamente;
- Non è indicata la porta interna che mette in comunicazioni i vani ripostiglio delle uu.ii. sub. nn. 36-37;
- Nell'u.i. mapp. 186 sub. 40 la parete divisoria interna indicata catastalmente non corrisponde allo stato di fatto.

Per l'eventuale correzione delle planimetrie catastali è stato stimato un onere di Euro 3.500,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti risulta che, a seguito di richiesta di accesso agli atti, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie presso gli archivi comunali:

- P.E. Licenza di costruzione n. 579 del 11.1.1960 per "costruire un capannone ad uso laboratorio falegnameria" sito in località Cerea Via. La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta priva dell'elaborato grafico.
- P.E. n. Pratica edilizia n. 1789 per "costruire un nuovo edificio ad uso laboratorio", presentata il 28.05.1968 con il n. 3760 di prot. del 28.5.1968.

La pratica edilizia reperita negli archivi comunali contiene solamente la domanda di concessione di licenza per nuove costruzioni e la domanda di agibilità, quest'ultima protocollata il 15.12.1971 al n. 9612 e contenente il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario; non si è invece reperita la Licenza edilizia e il relativo elaborato grafico.

- P.E. Licenza di costruzione n. 2018, per "costruire un fabbricato ad uso abitazione sito in località Cerea Via Barbugine", presentata il 08.05.1969 con il n. 3000 di prot., rilasciata il 20.05.1969 con il n. 2018 di prot..

Il Certificato di abitabilità è stato richiesto in data 21.08.1970 ottenendo il parere favorevole del tecnico sanitario, ma nel fascicolo reperito presso gli archivi comunali tale certificato non è però presente. La Pratica edilizia riguarda il fabbricato abitativo ora mapp. 186 sub. 1, successivamente oggetto di sanatoria ai sensi della legge 47/85.

- P.E. Licenza di costruzione n. 2518 Reg. Costruz. Edil. - n. 8341 di prot. e successiva variante, per "Costruire una casa di abitazione e ampliare un fabbricato artigianale" sito in località Cerea Via Barbugine, rilasciata il 17.11.1971 con il n. 2518 di protocollo. La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta priva dell'elaborato grafico.

- P.E. Licenza di costruzione n. 2518 bis Registro costruzioni - n. 9944 di prot., per lavori di Variante alla Licenza n. 2518 del 17.11.1972, rilasciata il 23.11.1972 con il n. 2518 bis di protocollo, agibilità del 23.01.1974 con il n. 1549-11237-2518 di protocollo. La pratica edilizia è corredata da un elaborato grafico, non particolarmente esaustivo, da cui si può dedurre che il titolo è riferito all'ampliamento di un fabbricato artigianale limitrofo posto verso Nord, non corrispondente all'oggi a porzioni pignorate nella presente procedura; il titolo riguarda inoltre la costruzione di un fabbricato residenziale che, seppur molto simile all'u.i. ora mapp. 186 sub. 1, parrebbe invece riferito ad un analogo fabbricato costruito verso Nord su porzione non oggetto del presente pignoramento.

- P.E. Licenza Edilizia n. 2447 di prot. del 13.04.1971; la pratica è stata superata con la successiva Licenza di costruzione n. 2447 bis.

- P.E. Licenza di costruzione n. 2447 bis, per "ampliare un fabbricato artigianale sito in località Cerea Via Barbugine", rilasciata il 14.05.1971 con il n. 2447 bis di protocollo, agibilità del 10.01.1972 con il n. 1397 certif. - 9612 prot. - 2447 pratica edil. di protocollo. La pratica edilizia è corredata da un elaborato grafico, non particolarmente esaustivo, da cui si può dedurre che il titolo è riferito all'ampliamento di un fabbricato artigianale limitrofo posto verso Nord, che non corrisponde all'oggi a porzioni pignorate nella presente procedura.

- P.E. Autorizzazione n. 4236 reg. costr. - n. 3894 di prot. per lavori di movimenti terra, rilasciata il 27.03.1990.

- P.E. Autorizzazione edilizia n. 4236 reg. costr. - n. 3894 prot. del 27.03.1990 per "utilizzare il terreno proveniente esclusivamente da scavi al fine di portare la quota campagna del fondo sito in Via Barbugine".

- P.E. N. n. 4236 reg. costr. - n. 9045 prot. per "realizzare un passo carraio e pedonale", rilasciata il

16.06.1993.

- P.E. Autorizzazione/Concessione n. 4236 reg. costr. - n. 7451 prot. per "varianti prospettiche e interne a fabbricati esistenti in Via Barbugine", rilasciata il 04.08.1988 con il n. 4236 di protocollo. Dalla lettura dell'elaborato grafico reperito negli archivi comunali si evince che trattasi di modifiche a porzioni non oggetto del presente pignoramento.

- P.E. Concessione - Autorizzazione in sanatoria n. SK 408/san. - n. 23758 prot., rilasciata il 13.12.1996, per sanatoria di difformità ai sensi della Legge n. 47/1985; l'elaborato grafico allegato riporta la situazione generale delle difformità riferite al complesso edilizio insistente attualmente sul mapp. 186 e sugli attigui mappali non pignorati posti verso Nord. Si evidenzia che, non avendo reperito completamente gli elaborati grafici dei precedenti titoli abilitativi riferibili alle porzioni oggi pignorate, la documentazione allegata alla Pratica in sanatoria n. SK 408/san costituisce il principale riferimento per la verifica della conformità edilizia.

Dalla perizia in atti risulta inoltre che sono state rilevate alcune difformità nella distribuzione interna delle unità a destinazione produttiva rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria n. SK 408/san. - n. 23758 prot. rilasciata il 13.12.1996, precisamente:

- nel mapp. 186 sub. 40 si è rilevata la presenza di una parete divisoria interna non indicata negli elaborati grafici di condono;

- nel mapp. 186 sub. 36 il locale denominato C.T. sugli elaborati di condono è stato suddiviso internamente per ricavare un antibagno e due w.c.;

- nel mapp. 186 sub. 37 è stata aperta una porta interna che mette in comunicazione un locale ripostiglio con il vano principale ad uso magazzino, porta non indicata negli elaborati grafici di condono;

- nel mapp. 186 sub. 38 è stata realizzata una parete divisoria che delimita verso altra unità non pignorata, parete non indicata negli elaborati grafici di condono; è stata inoltre aperta una porta interna che mette in comunicazione il vano principale con il vano secondario, entrambi adibiti a magazzino;

- nel mapp. 186 sub. 40 sono state realizzate delle pareti interne che suddividono lo spazio in due locali, pareti non indicate negli elaborati grafici di condono;

- nel mapp. 186 sub. 41 sono state realizzate delle pareti divisorie in alluminio e vetro per suddividere lo spazio in 4 vani uffici ed un corridoio.

Sentito il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cerea, il perito ha ritenuto che le difformità siano regolarizzabili mediante: presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2002 e corresponsione della sanzione prevista, con un minimo di Euro 516,00. Per quanto riguarda l'applicazione della sanzione il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha precisato che può essere determinata con maggior esattezza solo a seguito dell'effettiva presentazione della pratica. Considerando le spese tecniche per la predisposizione dell'eventuale suddetta Pratica in sanatoria, quantificabili approssimativamente in Euro 3.000,00, e la sanzione, si potrebbero quantificare i costi minimi per procedere alla regolarizzazione edilizia in Euro 3.516,003.

Non avendo ricevuto indicazioni più precise dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico circa la modalità di calcolo delle sanzioni (se per uu.ii. o complessivamente) e non avendo reperito gli elaborati grafici allegati agli originari Titoli abilitativi (che per il responsabile dell'U.T. dovrebbero far fede ai fini del calcolo delle sanzioni), a tutela dell'eventuale acquirente, sono stati stimati i maggiori costi per la rimessa in pristino delle opere difformi - demolizioni delle pareti abusivamente realizzate, tamponamenti delle aperture interne abusivamente realizzate, conferimento a discarica dei materiali di risulta, ecc. - in Euro 12.000,00 circa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea (VR) in data 20 giugno 2019 (agli atti) risulta che:

- secondo il PAT - piano di assetto del territorio - gli immobili di cui al Foglio 33 mappale 186 e 338 ricadano in zona "ATO 1" - CITTA' C498; e in zona "Art.73 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE" - C498.

- secondo il PI - piano degli interventi - gli immobili di cui al Foglio 33 mappale 186 e 338 ricadono in zona "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI" - C498.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di titoli ultaventennali e successivamente:

- Cessione di quote in data 10 novembre 1976 n. 11489 Rep. Notaio Lamberto Casalini, trascritto in data 03 dicembre 1976 ai nn. 21328/16322;
- Divisione autenticata in data 28 settembre 1990 n. 42528 Rep. Notaio Lamberto Casalini, trascritta in data 26 ottobre 1990 ai nn. 25736/19373.

Stato di occupazione - locazioni

Sulla base di quanto risulta in atti: La villa singola mapp. 186 sub. 1 CEU è utilizzata quale abitazione del soggetto esecutato e dalla coniuge. Le restanti unità sono utilizzate sempre dal soggetto esecutato e familiari principalmente come deposito di materiali provenienti prevalentemente dalla cessata attività di falegnameria. Non sono stati rintracciati contratti locativi aventi ad oggetto i beni costituenti il presente Lotto 3.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) L'unità sub. 38 ha accesso dal sub. 39 che, a sua volta, ha accesso dalla corte comune mapp. 186 sub. 42; tale situazione non trova evidenza sull'Elaborato Planimetrico e sull'elenco dei subalterni.

2) Non sono stati eseguiti prelievi del terreno al fine di individuare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti provenienti dalle precedenti attività produttive. E' stata segnalata la presenza di coperture in cemento amianto da bonificare con costi assimilabili a:

- Rimozione e smaltimento copertura in amianto cemento 9,00 Euro/mq (+ IVA)

- Nuova copertura circa 20,00 Euro/mq (+ IVA - copertura in lamiera grecate)

- Incapsulamento eternit 13,00 Euro/mq (+ IVA)

3) Non si sono reperiti gli attestati di Prestazione Energetica delle diverse unità.

4) Il cortile comune m.n. 186 sub. 43 è recintato verso la strada con murature sormontate da cancellate metalliche, mentre sono assenti recinzioni verso il cortile comune limitrofo mapp. 186 sub. 16. Il cancello carraio d'accesso è realizzato con elementi in ferro e apertura scorrevole automatizzata. E' stato evidenziato che la recinzione del mapp. 186 CT verso via Santi Martiri appare arretrata rispetto ai confini catastali.

Il mapp. 186 CT è completamente recintato verso Via Barbugine e verso Via Santi Martiri con muro sormontato da cancellate metalliche, interrotto da accessi carrabili e pedonali muniti di cancelli; il civ. n. 32 consente l'accesso alla corte comune mapp. 186 sub. 43 e il civ. n. 34 alla corte comune mapp. 186 sub. 42. Le corti comuni mapp. 186 sub. 42-43 non presentano delimitazioni materiali.

5) La porzione produttiva del compendio è costituita da un vecchio capannone risalente ai primi degli anni '60 dello scorso secolo, catastalmente suddiviso in diversi subalterni, di fatto tra loro collegati e privi di autonoma funzionalità: mancano infatti alle diverse unità, come accatastate, i rispettivi servizi igienici (fatta eccezione per l'u.i. mapp. 186 sub. 36 che ricomprende una piccola zona uffici con w.c. e per l'u.i. mapp. 186 sub. 38 dove sono indicati catastalmente due piccoli w.c. 4) e, nel concreto, di autonomi impianti. La presente porzione ricomprende inoltre parte di un fabbricato che è stato parzialmente rinnovato nelle finiture interne (sub. 40 e sub. 41), comunque privo di servizi igienico sanitari.

6) Il terreno m.n. 338 è di complessivi 38 mq. catastali, di forma triangolare, posto a confine con il m.n. 186 CT a Sud-Est e prospiciente Via Santi Martiri. La particella non è delimitata sul posto da elementi materiali e si configura, di fatto, come parte della strada di penetrazione denominata Via Santi Martiri.

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 **Avvocato Marzia Meneghello**, Via Enrico Fermi n. 11/A, Verona, tel. 0452587886,, email m.meneghello@studiomeneghello.eu.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. 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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di

trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. 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** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it comprensivo di video e attraverso. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da

quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubbliche notarili.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 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Roberto Leso - N. 34/2019 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (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.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubblichenotarili.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 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@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 34/2019 R.E. Trib VR" - Notaio Roberto Leso, alle seguenti coordinate: "IT 11 L 03268 11702 052219111660" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

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, 14 maggio 2024

Il Notaio delegato Roberto Leso