



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2018 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv. Stefano Rossi

Tel.: 045/590548; e-mail: stefano.rossi@studiodalfini.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Rossi, delegato ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno **25 luglio 2024 alle ore 16.45** (apertura di tutte le buste alle ore 13.30) presso **Eden-Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNO

In Comune di Terrazzo (VR), Via Belvedere n. 59, **porzione di bifamiliare** disposta su due livelli fuori terra con aree esterne pertinenziali, n. 1 edificio separato adibito a magazzino e n. 1 garage.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Terrazzo (VR)

Foglio 26 – mapp. 855 – sub. 1 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 108 – Rendita Euro 221,56.

Foglio 26 – mapp. 855 – sub. 4 – Bene comune non censibile.

Foglio 26 – mapp. 857 – sub. 1 – Cat. C/2 – Classe 2 – consistenza mq. 24 – Superficie catastale totale mq. 28 – Rendita € 16,73.

Foglio 26 – mapp. 857 – sub. 2 – Cat. F/1 Area Urbana – consistenza mq. 77.

Foglio 26 – mapp. 857 – sub. 3 – Bene comune non censibile.

Foglio 26 – mapp. 859 – sub. 1 – Cat. C/6 – Classe 2 – consistenza mq. 19 – Superficie catastale totale mq. 24 – Rendita Euro 28,46.

Foglio 26 – mapp. 859 – sub. 4 – Bene comune non censibile.

Prezzo base: Euro 81.000,00 (ottantunomila /00)

Offerta minima: Euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**

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.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- Condono Edilizio n°237/85/00 rilasciato il 10/10/1989;
- Permesso di Costruire n°29/2004 rilasciato il 09/02/2005 per "ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario di un fabbricato ad uso abitativo bifamiliare e delle relative pertinenze";
- D.I.A. n°1906 di prot. del 25/03/2005 per "variante in corso d'opera di cui al P.d.C. n.29/2004 del 09/02/2005 limitatamente agli annessi";
- D.I.A. n°53/2005 del 21/10/2005 per "variante in corso d'opera di cui al P.d.C. n.29/2004 del 09/02/2005 limitatamente al fabbricato ad uso abitativo e contestuale cambio di intestazione";
- Certificato di Agibilità n°28 rilasciato il 29/09/2009.

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) evidenzia, a pag. 11 della perizia in atti, che le suddette pratiche sono "registrate ma non presenti fisicamente in archivio come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terrazzo. Le tavole grafiche sono state reperite direttamente dal progettista ma non i nulla osta e il certificato di agibilità con le relative conformità degli impianti".

L'Esperto Stimatore rileva inoltre, a pag. 8 della perizia in atti, che "lo stato dei luoghi risulta **difforme** rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia e alle planimetrie catastali", evidenziando quanto segue:

- (a pag. 6 della perizia) per quanto riguarda l'abitazione, che "la suddivisione interna e la posizione, numero e dimensione delle finestre sono difformi rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale";
- (a pag. 7 della perizia) per quanto riguarda l'immobile adibito a magazzino, che "esternamente vi è una tettoia abusiva non sanabile. Tale opera è da demolire" e che "la suddivisione interna e la destinazione d'uso attuale è difforme rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale";
- (a pag. 7 della perizia) per quanto riguarda il garage, che "esternamente vi è una tettoia abusiva non sanabile. Tale opera è da demolire", che "la posizione del portone d'ingresso è difforme rispetto all'ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti)" e che "la sagoma del garage rappresentata nella planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi e allo stato approvato (P.d.C 29/2004 e varianti)".

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) afferma, a pag. 8 della perizia in atti, che "gli abusi così come sopraesposti sono **facilmente sanabili con pratica edilizia in sanatoria previa demolizione delle tettoie**".

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 9.500,00, **importo già detratto dal valore di stima.**

Situazione catastale

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) evidenzia in perizia, laddove descrive le difformità edilizie rilevate, la **difformità anche delle planimetrie catastali** allo stato dei luoghi, ritenuta parimenti **sanabile**.

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 1.500,00, **importo già detratto dal valore di stima.**

Titolo di provenienza

In parte (originaria quota di 1/2 della proprietà) in forza di Atto di compravendita del 22 settembre 2005 a rogito del Notaio dott. Fulvio Vaudano di Padova n. 65808 di Rep. e n. 18706 di Racc., trascritto in Verona il 17 ottobre 2005 al n. 44300 R.G. e al n. 27378 R.P.;

Per il residuo in forza di Atto di accettazione espressa di eredità derivante da Verbale di conciliazione giudiziale del 17 febbraio 2022 nel procedimento ex art. 702bis c.p.c. rubricato al n. 633/2021 R.G. del Tribunale di Verona, trascritto in Verona il 27 maggio 2022 al n. 22344 R.G. e al n. 16269 R.P. e con nota successivamente rettificata in Verona il 22 novembre 2022 al n. 49345 R.G. e al n. 35773 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Nessuna

Stato di occupazione - locazioni

Sulla base di quanto risulta in atti, l'unità abitativa è occupata dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare e costituisce l'abitazione principale di residenza.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al Custode Giudiziario avv. Stefano Rossi con studio in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12, tel: 045/590548, e-mail: stefano.rossi@studiodalfini.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 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.

Precisazioni

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) precisa, a pag. 8 della perizia in atti, che:

- l'immobile non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica, quantificando il costo per il rilascio del libretto accreditato al catasto impianti termici C.I.R.C.E. e per il rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica in complessivi Euro 600,00, **importo già detratto dal valore di stima;**
- l'immobile risulta dotato di certificato di agibilità così come da dichiarazione del Comune ma non è stato possibile verificare la presenza delle conformità alla regola dell'arte di tutti gli impianti, specificando che *"in base alle difformità riscontrate sono comunque da ritenersi superate e non più valide in virtù delle evidenti modifiche rispetto alla concessione approvata"*, quantificando in Euro 10.000,00 il costo per *"la verifica di tutti gli impianti presenti (elettrico, termo-idro-sanitario, fornitura e stoccaggio gas/gpl, pozzo artesiano e smaltimento fognario) da tecnici abilitati con rilascio della corrispondenza o di nuova conformità"*, **importo già detratto dal valore di stima.**

*** **

Il sottoscritto Avv. Stefano Rossi, delegato ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 25 luglio 2024 alle ore 17.15 (apertura di tutte le buste alle ore 13.30) presso **Eden-Working Centro Uffici in Verona, Viale delle Nazioni n. 10** avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO DUE

In Comune di Terrazzo (VR), Via Belvedere n. 59, **porzione di bifamiliare** disposta su due livelli fuori terra con aree esterne pertinenziali e n. 1 edificio separato adibito a magazzino.

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Terrazzo (VR)

Foglio 26 – mapp. 855 – sub. 2 graffato a mapp. 856 – sub. 1 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale totale mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 114 – Rendita Euro 261,84.

Foglio 26 – mapp. 855 – sub. 3 – Cat. F/1 Area Urbana – consistenza mq. 17.

Foglio 26 – mapp. 856 – sub. 2 – Bene comune non censibile.

Foglio 26 – mapp. 858 – Cat. F/1 Area Urbana – consistenza mq. 140.

Foglio 26 – mapp. 859 – sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – consistenza mq. 83 – Superficie catastale totale mq. 96 – Rendita € 51,44.

Foglio 26 – mapp. 859 – sub. 5 – Bene comune non censibile.

Prezzo base: Euro 75.375,00 (settantacinquemilatrecentosettantacinque /00)

Offerta minima: Euro 56.600,00 (cinquantaseimilaseicento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**

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.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche/provvedimenti edilizi:

- Condono Edilizio n°237/85/00 rilasciato il 10/10/1989;
- Permesso di Costruire n°29/2004 rilasciato il 09/02/2005 per *“ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario di un fabbricato ad uso abitativo bifamiliare e delle relative pertinenze”*;
- D.I.A. n°1906 di prot. del 25/03/2005 per *“variante in corso d’opera di cui al P.d.C. n.29/2004 del 09/02/2005 limitatamente agli annessi”*;
- D.I.A. n°53/2005 del 21/10/2005 per *“variante in corso d’opera di cui al P.d.C. n.29/2004 del 09/02/2005 limitatamente al fabbricato ad uso abitativo e contestuale cambio di intestazione”*;
- Certificato di Agibilità n°28 rilasciato il 29/09/2009.

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) evidenzia, a pag. 11 della perizia in atti, che le suddette pratiche sono *“registrate ma non presenti fisicamente in archivio come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terrazzo. Le tavole grafiche sono state reperite direttamente dal progettista ma non i nulla osta e il certificato di agibilità con le relative conformità degli impianti”*.

L'Esperto Stimatore rileva inoltre, a pag. 10 della perizia in atti, che *“lo stato dei luoghi risulta **difforme** rispetto all’elaborato grafico allegato alla concessione edilizia e alle planimetrie catastali”*, evidenziando quanto segue:

- (a pag. 9 della perizia) per quanto riguarda l'abitazione, che *“la suddivisione interna e le dimensioni di alcune finestre sono difforme rispetto all’ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale”*;
- (a pag. 9 della perizia) per quanto riguarda l'immobile adibito a magazzino, che *“la suddivisione interna e la posizione di un ingresso è difforme rispetto all’ultima concessione edilizia approvata (P.d.C 29/2004 e varianti) e alla planimetria catastale”*.

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) afferma, a pag. 10 della perizia in atti, che *“gli abusi così come sopra esposti sono **facilmente sanabili con pratica edilizia in sanatoria”***.

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 6.000,00, **importo già detratto dal valore di stima.**

Situazione catastale

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) evidenzia in perizia, laddove descrive le difformità edilizie rilevate, la **difformità anche delle planimetrie catastali** allo stato dei luoghi, ritenuta parimenti **sanabile**.

Costi indicativi per la regolarizzazione: Euro 900,00, **importo già detratto dal valore di stima**.

Titolo di provenienza

In parte (originaria quota di 1/2 della proprietà) in forza di Atto di compravendita del 22 settembre 2005 a rogito del Notaio dott. Fulvio Vaudano di Padova n. 65808 di Rep. e n. 18706 di Racc., trascritto in Verona il 17 ottobre 2005 al n. 44300 R.G. e al n. 27378 R.P.;

Per il residuo in forza di Atto di accettazione espressa di eredità derivante da Verbale di conciliazione giudiziale del 17 febbraio 2022 nel procedimento *ex art. 702bis* c.p.c. rubricato al n. 633/2021 R.G. del Tribunale di Verona, trascritto in Verona il 27 maggio 2022 al n. 22344 R.G. e al n. 16269 R.P. e con nota successivamente rettificata in Verona il 22 novembre 2022 al n. 49345 R.G. e al n. 35773 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Nessuna

Stato di occupazione - locazioni

Sulla base di quanto risulta in atti, l'unità abitativa è occupata dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare e costituisce l'abitazione principale di residenza.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al Custode Giudiziario avv. Stefano Rossi con studio in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12, tel: 045/590548, e-mail: stefano.rossi@studiodalfini.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 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.

Precisazioni

L'Esperto Stimatore (Arch. Alessandro Ba) precisa, a pag. 10 della perizia in atti, che:

- l'immobile non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica, quantificando il costo per il rilascio del libretto accreditato al catasto impianti termici C.I.R.C.E. e per il rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica in complessivi Euro 600,00, **importo già detratto dal valore di stima**;
- l'immobile risulta dotato di certificato di agibilità così come da dichiarazione del Comune ma non è stato possibile verificare la presenza delle conformità alla regola dell'arte di tutti gli impianti, specificando che *"in base alle difformità riscontrate sono comunque da ritenersi superate e non più valide in virtù delle evidenti modifiche rispetto alla concessione approvata"*, quantificando in Euro 10.000,00 il costo per *"la verifica di tutti gli impianti presenti (elettrico, termo-idro-sanitario, fornitura e stoccaggio gas/gpl, pozzo artesiano e smaltimento fognario) da tecnici"*

abilitati con rilascio della corrispondenza o di nuova conformità", importo già detratto dal valore di stima.

Si evidenzia inoltre che sussistono elementi per ritenersi che con la vendita sia costituita una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., a carico dello stradello interno al Lotto Uno – che si sviluppa sui mappali 857 sub. 3, 855 sub. 4 e 859 sub 4 – ed a favore del mappale 859 sub. 5 del Lotto Due, posto che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la suddivisione in lotti distinti di beni tutti originariamente appartenenti ai debitori eseguiti (in applicazione del principio stabilito da Cassazione Civile, Sez. II, sentenza n. 14481 del 6 giugno 2018).

*** **

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 all'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 Professionista 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 Professionista Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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 assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (**Avv. Rossi RGE 13/2018**) **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo studio del Professionista Delegato in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12.

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 dallo stesso indicate.

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 comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali, nonché 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 Professionista 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.

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).

Publicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sul sito internet www.asteanunci.it e sul sito internet www.astalegale.net.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/590548 oppure all'indirizzo e-mail stefano.rossi@studiodalfini.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Notartel S.p.A. il cui portale è <http://www.astepubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel: 06/36769, e-mail: gestorenotartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

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 lo studio del Professionista Delegato in Verona, Piazza Francesco Viviani n. 12

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;
- 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.

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.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (**Avv. Rossi RGE 13/2018**);
- copia del documento di identità e tesserino codice fiscale dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni, copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile (colore rosa) intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (**Avv. Rossi RGE 13/2018**). 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.astepubbliche.notariato.it>, utilizzando l'apposito comando "*Fai un'offerta*". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo.

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato ".p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@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).

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 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 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;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del documento di identità e del tesserino codice 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 utilizzata per l'invio dell'offerta 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.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Procedura esecutiva 13/2018 RE Tribunale di Verona**", alle seguenti coordinate: **IT57S0344011701000000401300**, indicando come causale "*Cauzione asta Lotto (numero lotto) (data dell'esperimento di vendita)*"

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.

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.

Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al Professionista Delegato, a mezzo e-mail, l'invio del modulo di offerta

SI INFORMANO

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 Professionista Delegato alla vendita.

Verona, 28 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Rossi