

TRIBUNALE DI VERONA

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 340/2022 R.E.

Il sottoscritto avv. Cristina Caloi, avvocato in Verona (VR) presso ADIUTORES società tra avvocati s.r.l., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice, Dott. Attilio Burti, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In Comune di Salizole (VR), Via Alberetto n. 1097, intera piena proprietà di un compendio costituito da un'unità abitativa con giardino e corte esterna e limitrofi terreni agricoli; i predetti immobili sono così identificati:

Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale sub 338, sub 1, categoria A/2 abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale m² 286 (superficie escluse aree scoperte m² 262), rendita euro 556,74, piani T-1 e in parte 2

Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 444, categoria F/1 aree o corti al piano terra di fabbricati accatastati all'urbano, consistenza m² 19

Catasto Terreni, foglio 21, mappale 299, classe seminativo 2, superficie 3.949 mq, rendita dominicale euro 31,61, rendita agraria euro 18,36

Catasto Terreni, foglio 21, mappale 442, classe vigneto U, superficie 1.222 mq, rendita dominicale euro 15,15, rendita agraria 8,84

Catasto Terreni, foglio 21, mappale 443, classe vigneto U, superficie 4.433 mq, rendita dominicale euro 54,95, rendita agraria euro 32,05

Nella vendita sono compresi i diritti sulle aree e parti comuni del fabbricato del quale le unità immobiliari fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. ivi compresa l'area d'insistenza e pertinenza del fabbricato.

Prezzo base: Euro 100.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: **Euro 75.000,00.**

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Conformità urbanistico edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Salizole, è stato possibile recuperare l'unica pratica edilizia presente agli atti, che consiste in una S.C.I.A. depositata in data 28 marzo 2014 con n. prot. 1947 avente ad oggetto "*Modifiche interne, opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario*".

Nella relazione tecnica il progettista indicava che il fabbricato era stato costruito in data anteriore al 1967 e, trattandosi di un immobile fuori dai centri abitati, lo stesso si poteva ritenere regolare senza ulteriori verifiche. Dall'esame della pratica edilizia depositata è emersa la medesima difformità rilevata nelle planimetrie catastali, che riguarda la presenza al piano terra di un WC al posto di un piccolo locale.

Conformità catastale

In occasione del sopralluogo effettuato, è stata rilevata solo una piccola difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che riguarda la presenza al piano terra di un WC al posto di un piccolo locale indicato sulla planimetria catastale come ripostiglio.

Precisazioni

Dall'atto di provenienza si rileva l'esistenza di una servitù di passaggio a favore e a carico delle unità in oggetto e delle proprietà di terzi su una stradella interna di larghezza 5 metri che, partendo da via Albaretto, si inoltra in senso nord-sud lungo il confine est del Mappale 443.

Con riferimento alla trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 05/12/2018 (Registro Particolare n. 33315 Registro Generale n. 49466 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 12256 del 18/10/2018), riguardante i beni censiti al Foglio 21 Particelle 164 (frazionata in 442 e 443) e 338, si richiama quanto indicato in perizia dall'esperto stimatore, precisando tuttavia che la cancellazione della suddetta trascrizione dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia ed avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **avvocato Nicola Ottaviani**, con studio in 37129 Verona, Via Scrimieri, 11/13, e-mail: nicola.ottaviani@studioottaviani.eu, telefono 045/594642.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

Se occupato 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.

**La vendita degli immobili con la procedura della
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 2.10.2024 alle ore 14.30
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30)**

presso CMS Centro Multi Servizi a Verona in Via Enrico Fermi 54 .

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

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.

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.

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;

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale.

Spese

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le spese, le imposte e i compensi del professionista delegato per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili anche successivi a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 313/1999 (nei limiti dell'elenco tassativo di cui all'art. 586 1° co. c.p.c.), nonché, nel caso della presenza di diritti di usufrutto, uso, abitazione e servitù trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore ipotecario precedente od intervenuto, libero dagli anzidetti diritti reali di godimento su cosa altrui.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura

della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi del delegato conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio in alcun caso prorogabile e che risulta comunque soggetto alla sospensione feriale), presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione e questi perderà tutte le somme versate che verranno apprese a titolo di multa e faranno parte delle somme da distribuire ai creditori.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 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>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie", sul sito internet www.asteanunci.it., sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, 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 la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/595159 o scrivendo all'indirizzo mail adiutores@adiutores.it.

Gestore della Vendita Telematica

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, presso la sede di ADIUTORES società tra avvocati s.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8.

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

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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,
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, i corrispondenti dati del coniuge,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva con le seguenti modalità: "ES. 340/2022 R.E. TRIB.VR – AVV. CRISTINA CALOI";
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- 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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) 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

¹ 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>

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 "<https://astepubbliche.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti (se trattasi di offerta congiunta).

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.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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,
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- 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;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica

²Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaton 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.

offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato

- 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

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. 340/2022 R.E. TRIB.VR – AVV. CRISTINA CALOI", alle seguenti coordinate (IBAN): "IT80V0326811702052720496960" (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 o con la dicitura "Unico").

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** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad 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.

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 o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 25.06.2024

Il Professionista Delegato Avv. Cristina Caloi