



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Salmaso Paola

PROCEDURA ESECUTIVA N. 479/2018 R.G.E.

*Custode Giudiziario Avv. Bonini Piergiorgio Tel 045/595159
e-mail p.bonini@studiolegalebonini.it*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Roberto Tordiglione, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 243/2023) Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 10 ottobre 2024 alle ore 15.00, presso la sala aste della 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 1

In Comune di **Castel D'Azzano** (VR), in Via San Martino n. 39, **piena proprietà** di un complesso edilizio, all'interno di un nucleo rurale di antica origine denominato "Corte Pesa", costituito da un'**abitazione** "da cielo a terra" e disposta su due piani fuori terra (terra e primo) con annessi un **deposito**, **tre stalle**, una **tettoia** e un'**autorimessa** con area scoperta di pertinenza.

Catasto Fabbricati del Comune di Castel D'Azzano (VR), Fg. 9:

- mn. 754 sub. 2 - Via San Martino n. 39 – p.T-1 - cat. A/3 – cl. 3 – 6,5 vani – sup.cat. tot. mq. 153 – sup.cat.tot.escl. aree scop. mq. 152 – R.C. Euro 469,98;
- mn. 754 sub. 3 - Via San Martino n. 39 – p.T - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq. 75 – sup.cat.tot. mq. 81 – R.C. Euro 139,44;
- mn. 754 sub. 4 - Via San Martino n. 39 – p.T - cat. C/2 – cl. 3 – cons. mq. 164 – sup.cat.tot. mq. 182 – R.C. Euro 271,04;
- mn. 754 sub. 5 - Via San Martino n. 39 – p.T - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq. 178 – sup.cat.tot. mq. 192 – R.C. Euro 330,94;
- mn. 754 sub. 6 - Via San Martino n. 39 – p.T - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq. 158 – sup.cat.tot. mq. 164 – R.C. Euro 293,76;
- mn. 754 sub. 7 - Via San Martino n. 39 – p.T - cat. C/7 – cl. 2 – cons. mq. 18 – sup.cat.tot. mq. 21 – R.C. Euro 5,58;
- mn. 754 sub. 8 - Via San Martino n. 39 – p.T - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq. 29 – sup.cat.tot. mq. 28 – R.C. Euro 53,92;
- mn. 754 sub. 9 - Via San Martino n. 39 – p.T – BCNC;

(già censiti come mn. 754 sub 1, mn. 755 sub. 1 e mn. 755 sub 2 giusta varia del 18/01/2020 prot. n. VR0001359)

Catasto Terreni del Comune di Castel D'Azzano (VR), Fig. 9:

- mn. 754 ente urbano di ha 0.11.74

(già censito come mn. 71, mn. 72, mn. 75 giusto tipo mappale del 11/12/2019 prot. n. VR0218865)

al valore d'asta di Euro 187.000,00 (centottantasettemila virgola zero zero)

offerta minima Euro 140.250,00 (centoquarantamiladuecentocinquanta virgola zero zero)

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

Situazione catastale:

Dalla perizia in atti (Geom. Mario Luise) emerge che il perito ha provveduto ai necessari aggiornamenti catastali, pertanto, in riferimento agli immobili oggetto di vendita non sono attualmente ravvisabili difformità catastali.

Situazione urbanistico edilizia:

dalla perizia in atti (Geom. Mario Luise) emerge che trattasi di immobili risalenti ad epoca antecedente al 1/9/1967, (fatta eccezione per quanto documentalmente può desumersi in relazione alla tettoia e all'autorimessa, con epoca di costruzione ignota) e per i quali il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche urbanistico-edilizie: Concessione Edilizia in Sanatoria n° 100/95, prot. n° 14118, per lavori di consolidamento murature, rifacimento copertura e modifiche prospettiche in un fabbricato, domanda presentata in data 5/9/1995 e Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 21/3/1996; Denuncia di Inizio Attività prot. n° 19632 per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 100/95 del 21/3/1996 presentata in data 19/10/2001; Concessione Edilizia n° 188/2001, prot. n° 5684, per lavori di consolidamento murature, modifiche prospettiche e rifacimento copertura in legno in porzione di fabbricato, domanda presentata in data 12/12/2001 e Concessione Edilizia rilasciata in data 25/01/2002.

Dalla perizia in atti emerge che il perito non rileva difformità urbanistico-edilizie, fatta eccezione per quanto concerne **la tettoia** (sub. 7) e **l'autorimessa** (sub. 8) in merito alle quali riferisce di non aver rinvenuto alcuna documentazione da cui possa evincersi la loro regolare costruzione. Informatosi della loro possibile regolarizzazione, presso l'ufficio tecnico del Comune competente, ha ricevuto una risposta di massima negativa e considerate le caratteristiche della zona urbanistica in cui sono siti i due manufatti, essi dovranno essere rimossi.

Le altre porzioni immobiliari appaiono conformi a quanto riportato sugli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie rinvenuti agli atti.

Il perito rileva inoltre che, rispetto alle opere autorizzate con l'ultima Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castel D'Azzano n. 188/2001 del 25/1/2002 non risulta essere stata presentata la dichiarazione di fine lavori dell'intervento realizzato, circostanza regolarizzabile tramite la presentazione di una dichiarazione di fine lavori tardiva.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

L'intera proprietà risulta pervenuta alla parte esecutata in forza di atto di donazione in data 16/3/2000 rep. n. 125525 Notaio Fraenza di Verona, trascritto nei Pubblici Registri di Verona in data 22/3/2000 n. 11251 RG e n. 7495 RP.

Non risultano formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

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

Stato di occupazione – locazioni

Il Custode giudiziario precisa che alla data del 24 aprile 2024 l’unità abitativa è luogo di residenza della parte esecutata e costituisce l’abitazione principale di residenza.

Liberazione dell’immobile

Per la liberazione occorrerà che l’aggiudicatario presenti istanza scritta al custode entro il termine di versamento del saldo prezzo.

LOTTO 3

In Comune di **Castel D’Azzano (VR)**, in Via San Martino, **piena proprietà** di un appezzamento di **terreno agricolo** di mq. 4.611,00, attualmente incolto.

Catasto Terreni Comune di Castel D’Azzano (VR), Fg. 9:

- mn. 344 – frutt. irrig. – cl. 1- aree 46,11 – R.D. Euro 100,26 – R.A. Euro 51,20

al valore d’asta di Euro 21.600,00 (ventunomilaseicento virgola zero zero)

offerta minima Euro 16.200,00 (sedecimiladuecento virgola zero zero)

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

Destinazione Urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica riasciato dal Comune di Castel D’Azzano in data 4 giugno 2024 CERTIFICA P.I. VIGENTE (ex PRG): che il mn. 344: ricade in zona E agricola – sottozona rurale E2a – area di salvaguardia ambientale e paesaggistica – art. 62 bis n.t.a., in ambito da assoggettare a piano particolareggiato PP2 crf. DGRV 801/2007, All. A1, prop. Mod. 5 e parzialmente in vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 – art. 63 n.t.a.; PIANO D’AREA DEL QUADRANTE EUROPA (PAQE) che il mn. 344: ricade in ambiti prioritari per la protezione del suolo – art. 51 paqe, ambiti di riequilibrio dell’ecosistema – art. 55 paqe e in ambiti di interesse paesistico ambientale – art. 61 paqe; PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO CARTA DEI VINCOLI il mn. 344: ricade parzialmente in idrografia/fasce di rispetto – art. 21 n.t.a. del PAT; Tutto il territorio comunale ricade in vincolo sismico OPCM n. 3274/2003 e s.m.i. e DGR n. 244/2021, All.A – art. 13 n.t.a. del PAT e in piano d’area regionale del quadrante Europa – art. 24 n.t.a. del PAT; CARTA DELLE INVARIANTI che il mn. 344: non presenta vincoli CARTA DELLE FRAGILITÀ che il mn. 344: ricade in area idonea a condizione b) – art. 38 n.t.a. del PAT e in fascia di 100 m di tutela dei corsi d’acqua – art. 33 n.t.a. del PAT; CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ che il mn. 344: ricade in ATO 7 – agricolo centro – art. 39 n.t.a. del PAT, rete ecologica locale – art. 43 n.t.a. del PAT, rete ecologica di rango provinciale. Aree di rinaturalizzazione (artt. 46,47,48 e 51 del PTCP) – art. 52 bis n.t.a. del PAT, fascia delle risorgive (artt. 22 e 25 del PTCP) – art. 62 ter n.t.a. del PAT e parzialmente in corridoio ecologico secondario – art. 52 n.t.a. del PAT; ZONIZZAZIONE ACISTICA COMUNALE – DELIBERAZIONE DI C.C. N. 7/2003 che il mn. 344: ricade in classe 3 – aree di tipo misto; PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO D.C.C. N. 2 DEL 02 MARZO 2023 CARTA DELLA COMPTABILITÀ IDRAULICA che il mn. 344 ricade in ATO 7, piano d’area regionale del Quadrante Europa – art. 30 n.t.o. del PI, vincolo sismico DPCM n. 3274/2003 – art. 31 n.t.o. del PI, idrografia/zona di tutela fluviale art. 41 L.R. 11/2004 – art. 33 n.t.o. del PI, fascia delle risorgive – art. 44 n.t.o. del PI e parzialmente in idrografia/servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 – art. 32 n.t.o. del PI; RELAZIONE AGRONOMICA ALLEVAMENTI INTENSIVI che il mn. 344: non presenta vincoli; RELAZIONE AGRONOMICA CONSUI SAU che il mn. 344: ricade parzialmente in copertura di suolo agricolo; RELAZIONE AGRONOMICA RETE ECOLOGICA che il mn. 344: ricade in area di connessione naturalistica, in fascia delle risorgive (artt. 22 e 25 del PTCP) e

parzialmente in corridoi ecologici secondari; RELAZIONE AGRONOMICA TERRITORIO RURALE che il mn. 344: non presenta vincoli; RELAZIONE AGRONOMICA VINCOLI E ZONE BOScate che il mn. 344: parzialmente in idrografia; ZONE SIGNIFICATIVE che il mn. 344: ricade in ATO 7, piano d'area regionale del Quadrante Europa – art. 30 n.t.o. del PI, vincolo sismico DPCM n. 3274/2003 – art. 31 n.t.o. del PI, idrografia/zona di tutela fluviale art. 41 L.R. 11/2004 – art. 33 n.t.o. del PI, fascia delle risorgive – art. 44 n.t.o. del PI, rete ecologica locale – art. 51 n.t.o. del PI, rete ecologica di rango provinciale. Aree di rinaturalizzazione – art. 52 n.t.o. del PI, perimetro abitato (art. 4 D.Lgs. 285/92) – art. 25 n.t.o. del PI, ambito agricolo di salvaguardia ambientale e paesaggistica – art. 57 n.t.o. del PI, ambito assoggettato a piano particolareggiato PP2 con prescrizione puntuale secondo norma di zona e parzialmente in idrografia/servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 – art. 32 n.t.o. del PI; INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE DI PREGIO (L.R. 17/2022 e DELIBERAZIONE PRESIDENTE PROVINCIA DI VERONA 50/2024) che il mn. 344: ricade in aree agricole di pregio – punteggio 0.2 – 0.4;

Titolo di provenienza

Il terreno è pervenuto alla parte eseguita con atto di compravendita rep. 11701 Notaio Tinazzo di Verona in data 15/09/1999, trascritto nei pubblici registri di Verona in data 23/09/1999 n. 32827 RG e n. 21236 RP.

Non risultano formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

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

Stato di occupazione - locazioni

Dall'elaborato peritale in data 8 febbraio 2020 risulta che all'atto del sopralluogo l'immobile era occupato da parte eseguita.

Liberazione dell'immobile

Per maggiori informazioni circa la liberazione dell'immobile rivolgersi al custode.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che il terreno è ubicato a nord-est dell'edificio sito al civico n. 22 di Via San Martino. L'accesso dalla via pubblica avviene tramite uno stradello che si diparte da via San Martino in direzione nord fino al confine sud del terreno oggetto di vendita.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

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

Custodia

Per visionare 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. Bonini Piergiorgio**, con studio in Verona Via Luigi Settembrini 8 Tel. 045/595159 e-mail p.bonini@studiolegalebonini.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.

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 dinanzi 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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o, in alternativa, vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. 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 multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

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 e www.astegiudiziarie.it nonché mediante servizio di Postal target.

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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 045/8006661 all'indirizzo e-mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ASTALEGALE.NET S.P.A. il cui portale è <http://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

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 l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 (**Dott. Roberto Tordiglione n. 479/2018 R.E. Lotto 1 - Lotto 3**)
- 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 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 (o, in alternativa, vaglia postale) non trasferibile 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.spazioaste.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).

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 "**TRIBUNALE DI VERONA PROC.ESEC.IMM.479/2018R.E.**", alle seguenti coordinate: **IT73M0880711701000000874761** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 della stessa.

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, 26 giugno 2024

Il professionista delegato
Dott. ROBERTO TORDIGLIONE