



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 409/2019 R.E. cui è unita la n. 100/2023 R.E. e la n. 305/2023 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Cinalli Guido Tel 045/8032745

e-mail guido.cinalli@studiocinalli.it

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

Il sottoscritto Dott. Mattia Marino, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 11/2024) dott. Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 10 ottobre 2024 alle ore 14.00

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

LOTTO UNICO (perizia 5 dicembre 2023)

In **Comune di Lavagno (VR)**, Località Vago, Via Ponte Asse n. 27, in fabbricato artigianale a due piani fuori terra, destinato a laboratori e negozi (che fronteggia la Strada Regionale n. 11), **piena proprietà di due unità ad uso negozio** (di 165 e 164,20 mq ciascuno) disposti su un unico livello posto al piano terra, di fatto fuse mediante incorporazione di galleria coperta di 43,80 mq

Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), Fg. 15:

m.n. 914 sub 2 – Via Ponte Asse - p. T – cat. C/1 - cl. 6 – 160 mq – sup. cat. tot. 177 mq - R. C. Euro 1.404,76

m.n. 914 sub 3 – Via Ponte Asse - p. T – cat. C/1 - cl. 6 – 160 mq - sup. cat. tot. 177 mq - R. C. Euro 1.404,76

m.n. 914 sub 16 BCNC ai sub 2 e 3

sono compresi nella vendita i diritti su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato (CT Fg. M.n. 914 – ente urbano di are 33.85), in particolare sul m.n. 914 sul m.n. 12 (corte – B.C.N.C. a tutti i subalterni del m.n. 914)

nonché quota di 50/1000 di proprietà di area urbana di 3286 mq catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), Fg. 15:

m.n. 930 – Via Ponte Asse snc - p. T – cat. F/1

al valore d'asta di euro 170.000,00 (centosettantamila,00)

offerta minima euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento,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)

Situazione catastale

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti (Arch. Marta Fincato) del 3 dicembre 2023 risulta che: quanto alle due unità ad uso negozio

- le due unità immobiliari (censite come sub 2 e sub 3) sono state di fatto fuse tra loro incorporando una galleria coperta costituita da bene ad esse comune non censibile che risulta anche essere stata acquistato in proprietà esclusiva da parte esecutata (censita come sub 16);

- si riscontrano, pertanto, difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali: sono state rimosse le vetrine a delimitazione della "galleria" coperta in comune tra le due

unità pignorate ed è stato installato un serramento all'imbocco di tale "galleria" con il risultato di avere unito i due subalterni pignorati con la "galleria" per la creazione di un unico spazio coperto;

- all'interno sono stati realizzati alcuni vani con pareti di cartongesso e vetro;
- per l'aggiornamento della situazione catastale, previa sanatoria edilizia delle difformità rilevate risulterebbe necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico;

quanto all'area esterna

- i posti auto insistenti sul m.n. 930 e graficamente individuati nel disegno allegato sotto la lettera B) all'atto autenticato dal Notaio Vincenzo Quaratino di Verona in data 15 giugno 1992 rep. n. 74796, trascritto a Verona il 14 luglio 1992 al n. 21625 RG e n. 15261 RP e richiamato nell'atto di acquisto di parte eseguita non trovano corrispondenza con quanto attualmente segnato sull'asfalto del piazzale m.n. 930;

- nel tratto che costeggia gli edifici è presente una sbarra (che delimita l'accesso a porzione dell'area) di cui l'attuale occupante degli immobili posti in vendita ha riferito non possedere le chiavi ne' il telecomando (pag. 15 perizia).

Si dà atto che la ditta catastale del m.n. 930 non risulta allineata e che per la regolarizzazione dell'intestazione della quota di 50/1000 del m.n. 930, sarà necessaria la rettifica della nota di trascrizione dell'atto in data 15 gennaio 2002 n. 66.152/12.579 di Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala, trascritto il 25 gennaio 2002 ai nn. 2691/1858, mediante indicazione della quota trasferita pari a 50/1000 di proprietà.

Situazione urbanistico edilizia:

Dall'elaborato peritale in atti in data 3 dicembre 2023 (Arch Marta Fincato) risulta che:

- l'edificio che ricomprende le unità immobiliari pignorate è stato edificato in virtù dei seguenti Titoli abilitativi: **P.E.** - Concessione Edilizia N. 90 del 25.09.1990 prot. 1776/90 per "la costruzione del fabbricato artigianale destinato ad uso laboratori e negozi" con le prescrizioni dell'ULSS N° 24e di cui si richiama il seguente stralcio inerente i negozi: "...per i laboratori...e tutti i negozi, sia prevista una finestratura apribile posizionata in modo tale da avere riscontro ai fini della ventilazione naturale..."; **P.E.** - Concessione Edilizia N. 48 DEL 17.06.1991 prot. 6576/90 a nome per "la variante alla concessione n° 90 del 25.9.1990 per la costruzione di un fabbricato destinato ad uso artigianale e negozi" con le seguenti prescrizioni dell'ULSS N° 24: "I servizi igienici asserviti ai negozi – esposizione siano dotati di ventilazione artificiale che assicuri almeno 10 ricambi-ora con mantenimento dell'aspirazione, che deve essere avviata contestualmente alla accensione luce o all'apertura della porta di accesso, per 7 minuti primi dopo l'uscita della persona dal servizio; le attuali aperture finestrate siano ermeticamente chiuse."; **P.E.** - Concessione Edilizia N. 41 del 13.04.1992 prot. 927/92 A NOME "VALDONEGA 88 SNC" per eseguire "II° variante alla C.E. n° 90 del 25/9/1990 per la costruzione di capannone artigianale con negozi destinato ad uso artigianale e negozi" con le seguenti prescrizioni dell'ULSS N° 24: "I locali destinati a Negozio esposizione prospicienti la galleria abbiano destinazione d'uso, esclusivamente, ad esposizione con presenza saltuaria di persone"; **P.E.** - Permesso di Agibilità - parziale n. 7 negozi P.T., P.1° ed esposizione - del 15.12.1992 NN. 90/90-48/91-41/92; l'Agibilità riguarda il fabbricato ad uso artigianale con negozi e esposizioni, in Via Ponte Asse n. 27 int. 2-3-4-5-6-7-8;

- per quanto attiene alla **conformità edilizia** si evidenziano le seguenti difformità rilevabili da un confronto tra quanto rappresentato sulle tavole allegate alla Concessione edilizia n. 41/'92 – ultima Variante approvata – e lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo:

- non è presente la serramentistica che delimitava la "galleria coperta" in comune tra le due unità pignorate ed è presente, di converso, un serramento all'imbocco di tale "galleria" con il risultato di avere, di fatto, unito i due subalterni pignorati con la "galleria" per la creazione di un unico spazio coperto;
- all'interno delle unità gli spazi sono stati suddivisi mediante pareti di cartongesso e vetro a tutta altezza, con la precisazione che alcuni vani così realizzati risultano "ciechi", privi di aperture finestrate;

- l'altezza interna è di m 3,50 circa contro m. 4 indicati nella sezione A-A rappresentata nella tavola 2 allegata alla Concessione edilizia n. 90/'90, mentre sui disegni allegati alla Concessione edilizia n.41/92 (ultima variante presentata) l'unica sezione riportata nelle tavole si riferisce ai laboratori artigianali posti sul retro e non ci sono indicazioni in merito alle altezze dei negozi-esposizioni; si segnala la presenza di un controsoffitto che riduce l'altezza interna a m. 3 circa;
- sentito il Responsabile del Settore III Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Lavagno, Arch. Marco Bottacini, si ritiene che le difformità rilevate possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001, ottenendo comunque una compatibilità paesaggistica e un parere dell'Ulss per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Si rinvia all'elaborato peritale in atti per i relativi costi.

Precisazioni

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che:

- nell'atto di provenienza in data 15 gennaio 2002 n. 66.152/12.579 di Rep. Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala, trascritto il 25 gennaio 2002 ai nn. 2691/1858, l'area urbana scoperta di pertinenza m.n. 930, destinata a spazio di manovra e parcheggio privato è stata trasferita nella quota di 50/1000 di proprietà *coi posti auto scoperti in uso esclusivo ricadenti entro l'area comune e distinti dai nn. 1 e 2 nonché dal 30 al 35 compresi* e sono richiamati patti e condizioni di cui alla precedente scrittura privata autenticata in data 17 dicembre 1996 rep. 91292 notaio Quaratino di Verona, trascritta in data 16 gennaio 1997 ai nn. 1752 e 1460 (atto di scioglimento anticipato di società e assegnazione di beni ai soci, provenienza del dante causa) e di cui alla precedente scrittura privata autenticata in data 8 giugno 1992 rep. 74719 notaio Quaratino di Verona, trascritta in data 14 luglio 1992 ai nn 21263 e 15259 (convenzione per l'utilizzo di spazi comuni distinti dal m.n. 930 con assegnazione ai vari proprietari del m.n. 914 dell'uso esclusivo dei posti auto individuati sull'area urbana inclusi nella pianta allegata sotto la lettera A), richiamando altresì il disegno che si trova allegato sotto la lettera B all'atto autenticato il 15 giugno 1992 rep. 74796 del notaio Quaratino di Verona trascritto il 14 luglio 1992 ai nn.21625 e 15261;
- nel medesimo atto di provenienza – sono riportati i seguenti patti che disciplinano l'intero fabbricato condominiale:
 - ogni negozio avrà diritto di usufruire, per la propria pubblicità, di uno spazio di circa metri 3 (tre) sulla veletta in c.a. terminale del tetto (H cm 80 circa), sovrastante la propria unità immobiliare, fronte Strada Statale e laterale, nel rispetto delle misure sopracitate e senza danneggiare o alterare la struttura cementizia;
 - all'interno della stessa, potrà inoltre installare un'insegna luminosa alimentata dal proprio contatore con linea esterna graffettata a norme e posta su piattaforma atta a salvaguardare l'integrità della guaina di copertura del tetto e nei limiti soprascritti per gli spazi, rendendosi garante per gli eventuali danni a cose o persone derivanti da detta installazione;
 - i proprietari dei negozi hanno diritto all'uso esclusivo dello spazio antistante ai negozi fino alla strada;
 - è fatto divieto di recintare gli spazi esterni relativi ai posti auto ed ai piazzali antistanti ai negozi;
 - è riservato il diritto di passaggio carraio a favore dell'unità immobiliare distinta con il sub. 15 a carico della corte antistante l'immobile distinto con il sub. 13 lungo il confine nord-ovest;
 - al proprietario del laboratorio distinto col sub. 15 è riservato altresì l'uso esclusivo di parte dell'area comune lato ovest, secondo la proiezione dei muri di confine;
 - è fatto divieto di sostare con autoveicoli fuori dai posti auto segnati sull'area comune;
 - la manutenzione degli spazi esterni ricadente sul mapp. 930 è a carico delle unità immobiliari già di proprietà della società "Valdonega 88 S.n.c. per 1/20 (un ventesimo) ciascuna e per 10/20 (dieci ventesimi) a carico delle unità immobiliari confinanti di proprietà della signora Marani Maria Antonietta e così saranno ripartite ai rispettivi aventi causa

- eventuali canoni dovuti al Genio Civile per l'utilizzazione dell'accesso a strada statale, saranno a carico della società "Valdonega 88 S.n.c. di Corbioli & C." e per metà a carico della proprietà confinante signora Marani Maia Antonietta con possibilità di ripartire l'onere stesso a carico dei futuri acquirenti a proprio criterio discrezionale;
- una striscia del piazzale larga metri 4 (quattro) lungo il confine est che divide dalla strada statale, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del Genio Civile per la manutenzione del sottostante progno;
- l'area urbana m.n. 930 (insistente sull'area scoperta censita al Catasto Terreni come segue al N.C.T. del Comune di Lavagno Fg. 15 m.n. 930 Ha 0.32.86) permette il collegamento tra la strada statale e il cortile comune m.n. 914 sub 12 su cui prospettano gli ingressi dei beni posti in vendita;
- i beni posti in vendita non sono dotati di impianto a gas, ma sono riscaldati con pompa di calore (e. l'attuale impianto di climatizzazione non è adatto al ricambio dell'aria);
- manca la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza non è indicata la quota trasferita (50/1000 di proprietà) del m.n. 930 e la nota di trascrizione dovrà essere rettificata a cura e spese dell'acquirente per la corretta intestazione catastale della predetta quota.

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".

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.

Titolo di provenienza

La provenienza del bene è la compravendita del 15/01/2002 notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), rep 66152 racc. 12579, il trascritto a Verona in data 25 gennaio 2002 ai nn. 2691 RG 1858 RP.

Formalità che non saranno cancellate

Si precisa che sui mm.nn. 914, 915 e 916 grava:

- **Trascrizione** presso la Conservatoria dei RRII di Verona il 5/8/1992 ai n. 24139 R.G. e 17124 R.P. di costituzione di servitù perpetua di passo pedonale e carraio a qualsiasi ora del giorno e della notte a favore dell'ENEL m.n. 931(ex 916/B) di 0.34, giusto atto autentificato Notaio Chiddo di Tregnago (VR) in data 31.3.92 rep. 44665, in data 2.4.1992 rep. 44697 e 9 luglio 1992, rep. 46.597.

Si precisa che sul m. n. 930 gravano le seguenti formalità:

- **Trascrizione** presso la Conservatoria dei RRII di Verona il 14/7/1992 ai n. 21623 R.G. e 15259 R.P. di costituzione di servitù d'uso esclusivo a favore della Società Valdonega 88 s.n.c. di Corbioli e C. e contro la signora Marani Maria Antonietta, giusto atto autentificato del Notaio Quaratino di Verona (VR) in data 8 giugno 1992, numero rep. 74.719, con la precisazione che la società Valdonega 88 s.n.c. di Corbioli e C. ha diritto all'uso esclusivo per sé e suoi aventi causa dei posti auto distinti con numeri da 1 a 45;

- **Trascrizione** presso la Conservatoria dei RRII di Verona il 14/7/1992 ai n. 21624 R.G. e 15260 R.P. di costituzione di servitù d'uso esclusivo a favore della signora Marani Maria Antonietta e contro della Società Valdonega 88 s.n.c. di Corbioli e C., giusto atto autentificato del Notaio Quaratino di Verona (VR) in data 8 giugno 1992, numero rep. 74.719, con la precisazione che la signora Marani Maria Antonietta ha diritto all'uso esclusivo per sé e suoi aventi causa dei posti auto distinti con numeri da 46 a 90.

Stato di occupazione – locazioni

Dal fascicolo processuale risulta che in data 15 gennaio 2024 il custode è stato autorizzato ad attivare (tramite il legale della procedura già designato) lo sfratto per morosità nei confronti dell'occupante (in virtù di contratto di locazione di natura transitoria stipulato su autorizzazione del GE)

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. Cinalli Guido** con studio in Verona Via Terre n. 6 Tel. 045/8032745 mail guido.cinalli@studiocinalli.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;

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

Parte esecutata è soggetto passivo I.V.A. con facoltà di esercitare la relativa opzione, nei casi previsti dalla legge, sino alla data del pagamento del saldo prezzo.

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 www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato 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 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.asteubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenartel@notariato.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **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. Mattia Marino n. 409/2019 R.E.**)
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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.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 riassume i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC.ESEC.IMM. RE 409/2019**" alle seguenti coordinate: **IT67X0880711701000000874788** 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 dello stesso.

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, 11 luglio 2024

Il professionista delegato
Dott. Mattia Marino