



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 177/2021 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Massimo Adami Tel.: 045591566 mail:
massimo.adami@frattassociati.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 6 novembre 2024 alle ore 15:40 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Garda (VR)**, Via Cirillo Salaorni n. 10, **proprietà superficaria a tempo determinato di complesso edilizio polisportivo, ad uso pubblico, con area scoperta di pertinenza** sulla quale insistono alcune piscine scoperte.

Catasto Fabbricati del Comune di Garda (VR) Fg. 6:

mapp. 1030 sub 1, Via Liliana Pincini P. S1-T-1, cat. D/6 - R.C. Euro 89.944,00

Catasto Terreni del Comune di Garda (VR) Fg. 6:

mapp. 1030 - ente urbano, superficie mq. 17.465 (già Fg. 6 mappali nn. 257-909-913-915-930-934-936-938-946-948-950-952)

Ai sensi dell'art. 2 dell'atto di "Costituzione di diritto di superficie" del 15 settembre 2005 n. 17994 Rep. Notaio Melchiorre Saraceno di Verona (VR), trascritto il 20.09.2005 ai nn. 39474/24651; "Il diritto di superficie in oggetto è costituito per la durata di anni 28 (ventotto) e comunque per tutta la durata della concessione di cui in premessa, secondo quanto disposto anche al successivo articolo 4 di quest'atto.

Verificandosi un'interruzione dell'uso del complesso sportivo per causa di forza maggiore (guerre, gravi calamità, eventi naturali, ecc...) la durata della concessione sarà prorattata per un tempo pari a quello dell'interruzione.

Con l'estinzione del diritto di superficie, le costruzioni e gli impianti fissi realizzati diverranno di proprietà del Comune proprietario del suolo, senza che la concessionaria possa vantare alcuna pretesa a titolo di indennità e/o risarcimento.

La società concessionaria è tenuta alla regolare, costante manutenzione per l'intero periodo della concessione, in modo che il Complesso Sportivo sia perfettamente funzionante al momento dell'estinzione del diritto e della consegna di esso Complesso al Comune."

Si evidenzia che nell'ordinanza di vendita del 17.04.2024, il Giudice dell'Esecuzione ha precisato che: "il complesso edilizio è un'opera pubblica soggetta alle prescrizioni delle

Leggi in materia tra cui si richiama il D.Lgs n. 38 del 28 febbraio 2021 - in particolare l'art. 6 "Uso degli impianti sportivi" - del Codice dei Contratti pubblici D.lgs n. 50 del 18 aprile 2016, ora D.lgs n. 36 del 31 marzo 2023."

al valore d'asta di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila)

offerta minima Euro 270.000,00 (duecentosettantamila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia in atti risulta che:

Non vi è Elaborato planimetrico afferente al mapp. 1030.

Lo stato di fatto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo dal perito è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali; si sono notate alcune modeste discrepanze tra quanto indicato catastalmente nella zona benessere al piano terra e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al progetto di ampliamento delle zone relax e service desk di cui alla D.I.A. prot. 10510 del 13.07.2010: tra i locali "sviluppo futuro e" e "ripose room" una tramezza è traslata in progetto, mentre permane nella posizione precedente in planimetria catastale; nel progetto viene indicata la demolizione del "solarium doccia", mentre permane nella planimetria catastale, e sono indicate in progetto modifiche alle porte interne per l'accesso a tali porzioni, che non trovano esatta corrispondenza nella planimetria catastale.

L'onerosità per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali è da considerarsi ricompreso nelle correzioni alla stima esposte al punto D.1.13.4 della perizia in atti.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia in atti risulta che, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dal perito, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Garda, ha fornito allo stesso la documentazione amministrativa ed edilizia, che il perito ha allegato al suo elaborato e alla quale ha rimandato per una più dettagliata analisi delle varie fasi.

Esaminando la documentazione fornita, il perito ha così sintetizzato l'iter procedurale per la realizzazione dell'Opera Pubblica di cui si tratta e dei relativi costi.

Il complesso edilizio ora mapp. 1030 sub 1 è stato edificato in relazione ad un programma per la realizzazione delle Opere Pubbliche approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 22.12.2003; in tale programma era prevista la realizzazione di un centro sportivo avvalendosi degli strumenti previsti dalla Legge 11.02.1994 n. 109 e successive modifiche, con affidamento in Concessione della costruzione e gestione dell'opera.

- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 30.04.2004, l'Amministrazione ha fatto propria la proposta relativa all'opera in oggetto, presentata in data 31.12.2003 - con integrazioni del 27.04.2004 - ai sensi dell'art. 37bis della L. 109/'94 dal Promotore (omissis); tale proposta diventava vincolante, per il promotore, stante l'assenza di concorrenti alla partecipazione della gara indetta ai sensi dell'art. 37-quarter della L. 109/'94 (Determinazione del Responsabile Area Tecnica lavori Pubblici n. 687/2004).

- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 203 del 03.08.2005 è stato approvato il frazionamento dell'area da concedere in diritto di superficie, area rettificata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 217 del 18.08.2005, per complessivi mq 17.465.

- Con Convenzione Rep. n. 41/2005 del Segretario Comunale del 18.08.2005 è stata affidata alla Concessionaria (omissis) la progettazione definitiva ed esecutiva, nonché la gestione dell'intervento - per la durata della Concessione di anni 28 - dell'Opera Pubblica in oggetto; allegato alla Convenzione n. 41/2005 si trova il "Disciplinare del Servizio" che regola le tariffe, da aggiornare ogni anno; il Comune, a fronte

dell'impegno assunto dalla Concessionaria, si impegnava a corrispondere a quest'ultima una cifra di € 2.550.000 (con Delibera di Giunta Comunale n. 216 del 11.08.2005 veniva chiarito che tale importo sarebbe aumentato ad un massimo di € 2.700.000 al quale sarebbero state detratte tutte le spese sostenute anticipatamente dall'Amministrazione comunale stimate in € 250.000 con conseguente contributo da elargire alla Concessionaria di € 2.450.000,00 - iva compresa); nella Convenzione n. 41/2005 venivano inoltre indicate altre opere accessorie a servizio (recinzione attorno alla proprietà ENEL spa dove esiste una cabina elettrica interclusa - spostamento tubazioni acquedotto pubblico - realizzazione di pozzo); il valore della Convenzione era stabilito in € 10.550.000.

- In data 13.05.2002 viene costituita la Società di progetto (omissis) per la realizzazione e gestione del complesso sportivo, la quale è subentrata alla ditta (omissis) nel rapporto di concessione, come da comunicazione pervenuta al protocollo comunale n. 12780 del 22.08.2005.

- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 194 del 27.10.2006 veniva approvato il progetto esecutivo per la realizzazione del Complesso sportivo - piscina coperta, scoperta, zone servizi e centro benessere - pervenuto al Comune e di cui ai protocolli nn. 4944 del 27.03.2006, 5240 del 30.03.2006, 12824 del 18.8.2006, 14392 del 22.09.2006, per un importo previsto di € 10.550.000,00.

- In data 3.11.2006 veniva dato inizio ai lavori relativi alle opere edili (durata prevista per la realizzazione 540 gg poi prorogato) e in data 05.11.2007 veniva dato inizio ai lavori impiantistici e complementari.

- Con delibera di Giunta Comunale n. 151 del 10.10.2008 veniva approvato il progetto in Variante In depositato agli atti del Comune data 29.05.2008 con prot. n. 7414, con aumento dei costi da € 10.550.000,00 a Euro 12.108.106,93 e veniva concessa una proroga di sei mesi.

- Con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Settore LL.PP. n. 445 del 17.10.2008 veniva approvata Denuncia di Inizio attività (D.I.A. prot. 14207) per piccole modifiche.

- L'ultimazione dei lavori relativa alle opere principali è avvenuta in data 22.10.2008, quella definitiva è avvenuta in data 14.05.2009.

- Con prot. 14471 del 23.10.2008 veniva presentato l'Atto unico di Collaudo statico;

- Con prot. 14530 del 23.10.2008 veniva rilasciato Certificato di Agibilità parziale (parte interna).

- Con con atto 7 novembre 2009 rep. 8/2008 del Segretario Comunale veniva modificata la Convenzione originaria ed il Comune dava in Concessione alla (omissis) ulteriori superfici pari a mq 3.581 al fine di permettere alla stessa un migliore utilizzo del verde esterno.

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 63 del 27.03.2009 veniva approvato il progetto architettonico per la realizzazione di una piscina esterna per bambini, oltre a relativi servizi igienici esterni, campo da beach volley, recinzioni e sistemazioni esterne.

- Con prot. 7638 del 26.05.2009 veniva rilasciato Certificato di Agibilità parziale (opere esterne).

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 12.06.2009 veniva approvato il progetto esecutivo delle opere sopra citate, come seconda Variante al progetto iniziale.

- Con prot. 9756 del 09.07.2009 veniva rilasciato Certificato di Agibilità parziale (per opere esterne realizzate anche sulle aree date in concessione con atto di modifica della convenzione originaria).

- In data 13.07.2010, con prot. n. 10510, è stata inoltrata D.I.A. da parte di (omissis) per " (...) Area di Riposo "Dark Room (...)."

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 04.06.2010 veniva approvata la realizzazione di un acquascivolo; l'importo totale dell'intervento è stato quantificato in € 79.141,20, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione comunale.
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21.04.2011 veniva preso atto " (...) che la Società (omissis) di Bolzano (...) provvederà, come da nota datata 07.04.2011 e pervenuta al ns protocollo n. 5134 del 08.04.2011, alla costruzione della piscina esterna per bambini, prevista nel progetto relativo alle sistemazioni esterne presentato in data 27.03.2009?"; nella delibera viene precisato che tali opere sono considerate migliorie " (...) che la CONCESSIONARIA voleva realizzare in più, con oneri a totale carico della stessa, per rendere più attraente il complesso sportivo/natatorio, e che quindi non si andava ad intaccare il valore complessivo dell'opera previsto in Convenzione; (...) ".
- Con prot. 9051 del 17.06.2011 veniva rilasciato Certificato di Agibilità parziale (per opere esterne realizzate anche sulle aree date in concessione con atto di modifica della convenzione originaria e acquascivolo).
- Nello Stato Finale dei lavori del 27.10.2011 redatto dal Direttore dei Lavori, (omissis), l'importo totale delle opere ammonta a Euro 12.138.106,00; tale cifra non comprende i costi per la realizzazione della piscina esterna per bambini e per la realizzazione di un piccolo fabbricato edificato sui mappali limitrofi dati in concessione con atto 7 novembre 2009 rep. 8/2008 del Segretario Comunale con il quale veniva modificata la Convenzione originaria; si precisa che la piscina esterna per bambini insiste sul mapp. 1030 CT oggetto del diritto di superficie. Dalla lettura dello stato finale dei lavori - voce 19 - si evince che i costi per "arredamento e forniture" ammontano a complessivi Euro 1.296.354 (Euro 523.137 come da convenzione originale più Euro 773,217 a seguito di variante approvata).
- In data 15.10.2012, con prot. n. 15063, è stata inoltrata S.C.I.A. da parte di (omissis) per la " (...) sostituzione di una cabina esistente prefabbricata in legno adibita a sauna finlandese con una nuova cabina prefabbricata di dimensioni maggiori (si passa da ca 16 mq a ca 25 mq) (...) ".
- In data 10.04.2013 con prot. 5674 è pervenuto il "Verbale di visita finale Relazione Certificato di collaudo" redatto congiuntamente dal Collaudatore Generale, (omissis), dal Collaudatore degli impianti tecnologici, (omissis), dal Direttore dei Lavori, (omissis), dove sono elencate le varie fasi con cui si è articolato l'intervento, i costi, la descrizione del centro sportivo, l'elenco dei vari elaborati relativi agli impianti, le verifiche e gli esami effettuati.

I documenti citati sono allegati alla perizia (All. E.4. parti 1-2-3-4).

Il perito ha evidenziato che da quanto ha potuto rilevare visivamente nel corso dei sopralluoghi l'unità è sostanzialmente conforme ai progetti presentati. Ha precisato di non aver eseguito rilevazioni metriche.

Il Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici del Comune di Garda, (omissis), ha inoltre fatto presente le seguenti ulteriori spese sostenute per manutenzioni straordinarie:

- i lavori di sigillatura della cupola (anno 2018-2020) hanno comportato una spesa pari a Euro 56.000,00
- gli interventi prima dell'ingresso della ditta "In Sport" tra il 2018 -2019 hanno comportato una spesa pari ad Euro 149.000,00.
- gli interventi affidati nell'anno 2021 hanno comportato una spesa pari a Euro 96.000,00
- rimborso nell'anno 2021 per lavori eseguiti in emergenza Covid dalla ditta concessionaria pari ad Euro 9.750,00
- gli incarichi affidati nel periodo di dicembre 2023 hanno comportato una spesa pari a

Euro 35.200,00, precisando altresì che rimangono da quantificare gli interventi dei lavori eseguiti dal Comune prima dell'ingresso della Società (omissis). (La lettera pervenuta dal responsabile LL.PP. con l'indicazione dei costi sopra esposti è allegata alla perizia - All.E.5.).

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

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Garda (VR) in data 21 dicembre 2023 risulta che il mapp. 1030 fg. 6 CT Comune di Garda ricade in Z.T.O. "F aree parco gioco sport".

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita in forza di compravendite, giusta atto in data 12.01.1990 n. 24946 Rep. notaio Alberto Androvetto di Verona (VR), trascritto a Verona il 25/01/1990 ai n.ri 2507/2102.

Si precisa che nel predetto atto è stata omessa, per errore, l'indicazione del foglio catastale, anche se i beni possono essere univocamente identificati dall'indicazione delle partite e delle particelle catastali contenuta nell'atto suddetto. Ai sensi dell'art. 59 bis Legge Notarile "Il Notaio ha facoltà di rettificare, fatti salvi i diritti dei terzi, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, contenente errori od omissioni materiali relativi a dati preesistenti alla sua redazione, provvedendovi, anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità, mediante propria certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato. " I costi dell'eventuale atto pubblico di rettifica saranno a carico dell'aggiudicatario che intenda provvedervi.

In virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 15/09/2005 n. 17994 Rep notaio Saraceno Melchiorre di Verona (VR), trascritto il 20/09/2005 ai n.ri 39474/24651 si costituiva in favore di (omissis) diritto di superficie sugli immobili oggetto della presente compravendita (tale diritto è indicato in anni 28 a decorrere dal 18 Agosto 2005, salvo quanto previsto all'art. 2 della Convenzione Rep. n. 41/2005 Segretario Comunale del 18.8.2005), che veniva però revocato con atto di revoca del Comune del 18/08/2020 n. di rep. 358, annotato a margine il 21/09/2020 ai nn. 31322/3998.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che il diritto posto in vendita è sottoposto a tutti i patti e vincoli di cui all'atto di "Costituzione di diritto di superficie" del 15.09.2005 n. 17994 Rep. Notaio Melchiorre Saraceno di Verona, ivi trascritto il 20.09.2005 ai nn. 39474/24651, che richiama quanto previsto dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Garda e la soc. (omissis), giusta atto del 18.08.2005 n. 41/2005 Rep. Segretario Comunale, registrata a Caprino Veronese il 22.08.2005 al n. 256.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che il complesso è occupato dai precedenti gestori, autorizzati dal Giudice dietro versamento delle diverse indennità di occupazione.

Il pecto ha precisato che:

- L'ammontare complessivo dei corrispettivi proposti come indennità temporanea alla procedura è di Euro 54.000,00 annui, con impegno all'esecuzione di ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendesse necessario per la conservazione dell'integrità del bene.
- Sono già stati emessi dal Giudice gli ordini di liberazione con attuazione da effettuarsi, subordinatamente al puntuale versamento delle indennità di occupazione come sopra

indicate, successivamente all'emissione del decreto di trasferimento (pagg. 38-39-40 della perizia).

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Gran parte degli arredi presenti e necessari al funzionamento del complesso sportivo/natatorio in oggetto, non sono compresi nel pignoramento, in quanto inventariati ed inclusi nel fallimento della società (omissis), dichiarato con sentenza n. 63 emessa il 21.10.2023 dal Tribunale di Bolzano. Tali beni mobili, inventariati, sono stati dapprima concessi in locazione al Comune (omissis) con contratto stipulato il 02.10.2014 tra il Fallimento (omissis) e il Comune (omissis) rep. n. 14065 e con contratto stipulato il 13.11.2015 Rep. n. 15845/15 con scadenza 16.11.2016 e si trovano allegati in una lista di n. 388 voci allegata ai suddetti contratti di locazione; il corrispettivo annuale per la locazione del 2015 è di € 30.000,00 oltre IVA.

Successivamente con Contratto di compravendita di cose mobili e atto di transazione prot. 15407/2016, reg. all'U.T. di Verona 1 il 24.11.2016 al n. 6115 mod. 3, il Comune (omissis) ha acquistato dal Fallimento(omissis) i suddetti beni mobili per € 170.000,00, oltre ad IVA, e quindi per complessivi € 207.400,00 (per maggiori informazioni vedasi quanto meglio esposto alle pag. da 27 a 33 della perizia, " PRECISAZIONI IN ORDINE AGLI ARREDI PRESENTI NELLA STRUTTURA").

2) Non vi sono beni di tipo condominiale e non vi è elaborato planimetrico afferente al m.n. 1030. Il perito ha comunque evidenziato che la superficie scoperta di pertinenza all'unità mapp. 1030 sub. 1 è collegata e permette l'accesso alla porzione confinante, non pignorata, costituita dai mapp. 1031, 953, 922, 1033, 949, 947, di mq 3.581 catastali dove insiste una piccola costruzione adibita a spogliatoi; tale porzione non pignorata è funzionalmente connessa al centro sportivo/natatorio oggetto di pignoramento.

3) L'accesso all'unità pignorata mapp. 1030 sub. 1 avviene da Via Cirillo Salaorni, imboccando il percorso asfaltato posto a Nord del complesso edilizio, percorso che fa parte della superficie scoperta di pertinenza all'unità.

4) Per quanto attiene agli oneri reali, il perito ha provveduto ad approfondire la situazione relativa alla presenza di un pozzo di falda a servizio della struttura, assumendo informazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona. Il Responsabile P.O. Risorse Idriche, (omissis) ha fornito documentazione, costituita da Lettera della Regione Veneto dell'11.11.2022 prot. n. 522582, che si allega (All. E.9), avente per oggetto: "riscontro alla nota prot. 460645 del 17.10.2022 e calcolo importi dovuti alla Regione Veneto pari ai canoni non corrisposti per la derivazione di acqua pubblica da n. 1 pozzo (uso consumo umano e igienico assimilato) in Comune di Garda (VR) Rif. Pratica D/11603", da cui emerge una situazione debitoria per un totale di Euro 4.411,34 dovuti per canoni dal 2017 al 2022; nella Lettera viene altresì precisato che: "si evince la necessità di procedere con una nuova istanza di ricerca e concessione per la derivazione di acqua pubblica dalla falda sotterranea al fine di soddisfare le esigenze idriche del centro sportivo/natatorio", oltre ad altre precisazioni.

Per maggiori informazioni in merito alle spese e agli oneri reali, si invitano gli interessati a prendere visione del paragrafo D.1.9 alle pagg. 42-43 della perizia in atti.

5) L'immobile, costituito da un centro polisportivo a carattere pubblico, non è stato costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata; l'immobile ha goduto di finanziamenti pubblici, nell'ordine di Euro 2.550.000, come da Convenzione rep. N.

41/2005 Segr. Com.le.

Si evidenzia, come ribadito dall'ordinanza di vendita del 17.04.2024, che il complesso edilizio è un'opera pubblica soggetta alle prescrizioni delle Leggi in materia, tra cui si richiama il D.Lgs n. 38 del 28 febbraio 2021 - in particolare l'art. 6 "Uso degli impianti sportivi" - e il Codice dei Contratti pubblici D.lgs n. 50 del 18 aprile 2016, ora D.lgs n. 36 del 31 marzo 2023."

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Massimo Adami**, Piazzetta Chiavica n. 2, Verona, tel. 045591566,, email massimo.adami@frattassociati.com.

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

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
- 2.** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- 3.** in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

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

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

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

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

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

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

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché

dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteanunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it comprensivo di video. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenortartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Gelmi - N. 177/2021 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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 "Es. Im. 177/2021 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: "IT 94 L 03268 11702 052398379940" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto 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 (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 28 agosto 2024

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi