



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 242/2022 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Barini Federico Tel 045 8011720

mail: barini@avvocatibmz.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Cristiano Casalini, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 107/2024) dott. Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 20 marzo 2025 alle ore 14.30

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 UNICO

In Comune di sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), con accesso da Via Grola (in località Case Sparse Le Grolette), **piena proprietà di unità immobiliare, non ancora ultimata**, costituita da una porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato (con piano sottotetto non autorizzato).

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Fg 18:

- m.n. 1005 sub 49 – Case Sparse Grolette - p. T-1 – cat. A/2 – cl. 4 - vani 6,5 — sup. cat. tot. 188 mq – tot. escluse aree scoperte 177 mq - R.C. Euro 503,55 (appartamento)

- m.n. 1005 sub 46 - Case Sparse Grolette - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 28 – sup. cat. tot. 33 mq - R.C. Euro 73,75 (autorimessa)

- m.n. 1005 sub 11 – Case Sparse Grolette n.6 - p. T.- cat. F/1 - mq. 23 (area urbana)

- m.n. 1005 sub 12 - Case Sparse Grolette n. 6 - p. T- cat. F/1 - mq. 128 (area urbana);

- m.n. 1005 sub 15- Case Sparse Grolette n. 6 - p. T - cat. F/1 - mq. 130 (area urbana);

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si precisa che i mm.nn. 1005 sub 12 e sub 15 sono aree gravate da servitù di passo pedonale e carraio a favore di immobili limitrofi e che il m.n. 1005 sub 11 risulta aerea di manovra di accesso alla autorimessa di immobile posto al mappale 2219 (di terzi) e raggiungibile solo ed esclusivamente da detto mappale.

al valore d'asta di euro 171.000,00 (centosettantunomila,00)

offerta minima euro 128.250,00 (centoventomiladuecentocinquanta,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 segnala che il perito (Geom. Bonomo Alessandro) attesta la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie, mentre la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. nello specifico: sub 46 – autorimessa - diversa ampiezza portone di ingresso; assenza della finestra; sub 49 – abitazione - piano primo diversa distribuzione degli spazi interni. piano soffitta – non sanabile -diversa altezza interna (per realizzazione controsoffitto); assenza della finestra sul lato nord.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che dall'atto (allegato all'elaborato peritale in atti) del 24 giugno 2014 rep. 12073 notaio Roberto Tordiglione (con cui la dante causa dell'attuale esecutata ha venduto altri beni del medesimo compendio condominiale a terzi), risulta che il fabbricato originario è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 91 del 19 dicembre 1967, rilasciata dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), in relazione alla quale il Comune medesimo ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 3 agosto 1971;

e che l'Esperto Stimatore (Geom. Bonomo Alessandro) a seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. ha riferito (nell'elaborato in data 16 gennaio 2024 e in quello in data 1 marzo 2024) che l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- P.d.C. n° 32/2005 del 31.03.2005 per costruzione fabbricato residenziale con determinate prescrizioni;
- P.d.C. n° 134/2005 del 24.10.2005 variante in corso d'opera con determinate prescrizioni;
- P.d.C. n° 128/2007 del 14.11.2007 variante in corso d'opera con nessuna prescrizione;
- P.d.C. n° 92/2008 del 12.08.2008 variante in corso d'opera, con determinate prescrizioni (si approvano esclusivamente le modifiche fuori terra al fabbricato "B" e a condizione che l'elemento di congiunzione (doccione) tra il nuovo volume al piano terra e l'edificio esistente sia contenuto entro il limite del volume esistente (balcone soggiorno-pranzo). Non si approva la soluzione proposta per gli accessi carrai e pedonali al piano interrato non essendo rappresenta dal punto di vista prospettico.); N.B. Non risulta quindi approvata la scala esterna esclusiva di accesso al fabbricato e quella che dal piano interrato porta al piano primo;
- P.d.C. n° 93/2008 del 12.08.2008 variante in corso d'opera (Condizioni particolari: non si autorizza la copertura in coppi dell'accesso pedonale; non si autorizza la destinazione "taverna" nel piano interrato);
- P.d.C. n° 94/2008 del 19.08.2008 variante in corso d'opera (solo fabbricato "B") (Condizioni particolari; non dovranno essere realizzate le finestre nel prospetto est piani primo e secondo);
- S.C.I.A. 2011/096/V02 prot. 5224 del 16.04.2014 per ultimazione opere esterne e interne
- P.d.C. 53/2014 del 12.12.2014. Il progetto è stato preso in esame per la verifica della conformità della suddivisione interna piano primo tra unità di cui al sub 48 e 49;
- dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e più precisamente:

- per l'autorimessa (sub 46): non sono state riscontrate difformità;
- per il corpo di fabbrica adibito ad abitazione (sub 49):

per il piano primo deve essere considerata, quale volumetria consentita, la parte indicata in giallo nella planimetria allegata. La rimanente porzione (indicata in rosso) deve intendersi quale porticato di accesso;

per il piano interrato: diversa distribuzione spazi interni (diversa collocazione della scala di accesso dal piano interrato al piano primo) – ampliamento cantina lato nord non autorizzato – i locali posti al piano interrato devono avere la sola destinazione di cantina così come da prescrizione al P.d.C. n° 93/2008 del 12.08.2008. Non risulta autorizzata, a livello ambientale, la scala che dal piano interrato (zona cantina) porta al piano primo e quella che dal piano terra porta al piano primo (scala esclusiva esterna);

piano primo: diversa distribuzione spazi interni che ha portato alla realizzazione di un corridoio di accesso al bagno della larghezza di cm 90 in contrasto con il Regolamento Edilizio del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella art. 38.4 che prevede al punto 7 una larghezza minima per i corridoi e disimpegni di ml 1,00. Non avendo quindi la doppia conformità, non è possibile, allo stato attuale,

effettuare la sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta quindi necessario ampliare il corridoio mediante la demolizione della tramezza con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo alla demolizione di opere abusive a favore del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (ai sensi dell'art. 93 della L.R.V. 61/1985, come modificato dall'art. 6 della L.R.V. n. 19/2021 "Veneto cantiere veloce") e presentare richiesta ampliamento in sanatoria per la porzione di cantina posta a nord (indicata con il numero 1) e per la scala di accesso dal piano primo al piano interrato (indicata con il numero 2);

precisando, inoltre, che:

- è stata realizzata una scala di accesso al piano soffitta (non autorizzato e non sanabile per assenza di volume a disposizione) e che, pertanto, è necessario prevedere la chiusura del foro di accesso al piano soffitta;
- le scale indicate non risultano avere l'autorizzazione paesaggistica (vedi D.1.6 punto 4 della relazione) i.

Si rinvia all'elaborato per maggiori dettagli e per la quantificazione dei costi.

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

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

Il bene è pervenuto a parte eseguita per successione apertasi in data 25 agosto 2017 cui ha fatto seguito accettazione espressa per atto notaio Cristiana Cascone 7 marzo 2022 n. 168102 rep., trascritta in data 8 marzo 2022 a nn. 9086 R.G. e 6521 R.P. Non risulta trascritta la denuncia di successione.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità che resteranno a carico/favore dell'acquirente:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù ad edificare ad una distanza inferiore da quella prevista dal vigente P.R.G. del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella) a carico delle particelle 1400 – 1403 – 1533 – 1534 al Foglio 18 (fondo servente) e a favore delle particelle 1005 sub 3 – 1005 sub 1 – 1005 sub 2 – 1005 sub 4 (fondo dominante) alla sez. A Foglio 3 con atto notaio Buonaiuto Alba del 09.02.2005 trascritto 11.02.2005 ai nn. 3276 e 5319.
 - costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di non edificare, dalla costruzione che verrà eretta sul fondo dominante, a distanza inferiore da quella prescritta dal Regolamento Edilizio) a carico del sub 49 e a favore del sub 48, per atto autenticato in data 12 marzo 2013 n. rep. 31926 notaio Floriana Zago, trascritto il 12.3. 2013 ai nn. 9582 e 6252;
- nonché
- tutte le plurime costituzioni di diritti reali a titolo oneroso (servitù perpetua di passo pedonale e carraio) a carico della striscia di terreno costituente la strada privata alla Via Grola, riportata nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 18 particelle 1005 sub 12 e 1005 sub 15, e a favore di immobili limitrofi (tra gli altri e di cui alla documentazione in atti gli atti del notaio Luciano Paolucci del 29.11.2006 rep.113127/26664 trascritto il 5.12.2006 ai nn. 60716 e 35038 e del 07.02.2007 rep. 113297/26766 trascritto il 13.2.2007 ai nn. 7300 e 4300; del notaio Alba Buonaiuto del 11.11.2009 rep. 9407/9406 trascritto il 17.11.2009 ai nn. 43734 e 26300, del notaio Floriana Zago del 30.12.2009 rep. 29955/10496 trascritto il 12.1.2010 ai nn. 972 e 576 e del notaio Roberto Tordiglione del 24.6.2014 rep. n. 12073, trascritto il 26 giugno 2014 ai nn. 20121/14178).

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”.

Precisazioni

Si precisa che:

- il bene è pervenuto a parte eseguita per successione apertasi in data 25 agosto 2017 cui ha fatto seguito accettazione espressa per atto notaio Cristiana Cascone 7 marzo 2022 n. 168102 rep., trascritta in data 8 marzo 2022 a nn. 9086 R.G. e 6521 R.P. Non risulta trascritta la denuncia di successione;
- dall’elaborato integrativo in data 29.2.24 risulta che le aree di cui ai sub 12 e 15, oltre a non essere chiaramente identificabili sui luoghi, risultano già gravate da servitù di passo carraio e pedonale a favore delle unità già compravendute e facenti parte del complesso residenziale. Nello specifico il sub 12 costituisce anche area di manovra funzionale sia alla casa che all’autorimessa pignorata. Il m.n. sub 11, invece, risulta area di manovra per l’accesso all’autorimessa dell’immobile posto al mappale 2219 (di terzi) e raggiungibile solo ed esclusivamente da detto mappale;
- che i sub 11 – 12 e 15 non hanno quindi un valore economico e non sono stati quindi stimati;
- dagli elaborati peritali in atti risulta che l’immobile si compone, da progettazione, di: autorimessa al piano terra direttamente accessibile dalla strada comunale; attraverso una scala esterna, ad uso comune, posta su via Grola si accede ad un’ulteriore scala ad uso esclusivo (sempre esterna) che consente l’accesso al piano primo dell’immobile; il piano primo si compone di ingresso, soggiorno-cucina, due bagni, due camere da letto. Il piano si completa con due cortili esterni uno posto sul lato nord (retro del fabbricato) e uno sul lato sud (posto all’imbocco della scala esclusiva); il piano secondo, sottotetto non è autorizzato e non è sanabile, raggiungibile mediante una scala posta al piano primo; il piano interrato è raggiungibile da una scala posta al piano primo e si compone di locali cantina. L’accesso al fabbricato avviene, mediante scala condominiale esterna, direttamente dalla strada comunale Via Grola.

Stato di occupazione – locazioni

Sulla base di quanto risulta in atti, i beni sono liberi e non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

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. Barini Federico** con studio in Verona Via Oberdan 7 Tel. 045 8011720 mail barini@avvocatibmz.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 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, 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 eseguita, 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, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)" nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, 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 **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 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. Cristiano Casalini n. 242/2022 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 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. 242/2022 R.E.** alle seguenti coordinate **IT 94X0880711701000000878085** 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, 19 novembre 2024

Il professionista delegato Dott. Cristiano Casalini