



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 314/2023 RGE

Custode Giudiziario IVG Tel 0459813484

mail visiteimmobili@ivgverona.it

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

Il sottoscritto avv. Giovanni Merzari, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 07 febbraio 2025 alle ore 10.30 presso Eden Working – Centro Uffici Verona, Viale delle Nazioni 10 – 37135- Verona avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'intero (1/1) di abitazione con cantina pertinenziale sita in Comune di Verona (Vr), Via San Giovanni Lupatoto, 52.

Il tutto così catastalmente identificato: Catasto Fabbricati del Comune di Verona (Vr), sezione F foglio 4 mappale 306 sub 1, nonché la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e parti comuni e pertinenze.

Il tutto come descritto nella perizia e nei relativi allegati, ai quali si rinvia per una migliore identificazione e che si intendono qui richiamati a formare parte integrante del presente avviso.

al valore d'asta di euro 60.000,00 (sessantamila)

offerta minima euro 45.000,00 (quarantacinquemila)

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

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.

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (geom. Mario Luise), sulla situazione catastale dell'immobile, alle pagg 15 ss., riporta quanto segue: *“Conformità soggettiva: si attesta la conformità tra l'intestatario catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e quello risultante dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).. Conformità oggettiva: lo scrivente ritiene di non poter attestare la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento alla relativa planimetria catastale. Si evidenzia, infatti, che l'attuale consistenza catastale dell'abitazione (rif. allegato n° 8) non è congruente con quanto raffigurato sulla corrispondente planimetria catastale (rif. allegato n° 3), in quanto l'originario corridoio di accesso ai vari locali risulta attualmente suddiviso in due porzioni (un "ingresso" ed un "disimpegno") tramite la realizzazione di una nuova parete divisoria, con conseguente incremento dei vani catastali dell'unità immobiliare. Si segnalano, altresì, alcune ulteriori difformità tra la raffigurazione catastale dei luoghi e lo stato reale degli stessi (diversa conformazione della scala esterna e del balcone, demolizione di parte della parete divisoria tra il "soggiorno" ed il "disimpegno", inesistenza di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato, diversa ubicazione della porta di accesso alla cantina e maggiore lunghezza, sul lato Ovest, di tale porzione immobiliare), le quali, però, non incidono sulla consistenza catastale del bene. In merito alle attività di regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente non ha potuto provvedervi sulla scorta dell'autorizzazione rilasciata dal Sig. Giudice in sede di conferimento dell'incarico peritale, in quanto per poter redigere la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare è necessario effettuare anche la rettifica delle discrasie riscontrate nella documentazione catastale (con particolare riferimento all'elaborato planimetrico) relativa alla porzione di fabbricato - non oggetto di pignoramento - adiacente all'immobile in esecuzione, coinvolgendo, quindi, anche le relative unità immobiliari di proprietà di terzi. Inoltre, con la pratica di aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in esecuzione dovrà darsi la specifica definizione e indicazione dell'area pertinenziale comune, la quale è esterna all'area di insidenza del fabbricato e non è stata catastalmente individuata nell'atto di provenienza del bene al debitore.*

- Costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile:

le difformità catastali riscontrate relativamente all'immobile oggetto di esecuzione sono regolarizzabili mediante pratica DOCFA di variazione al catasto fabbricati. La pratica dovrà inoltre prevedere l'allineamento catastale dell'intero edificio, affinché la nuova documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di esecuzione possa risultare congruente con quella relativa alle ulteriori unità immobiliari di cui è composto il fabbricato. Si ritiene, pertanto, che per l'aggiornamento catastale del bene sia necessario espletare la seguente pratica al catasto fabbricati e precisamente:

- pratica DOCFA di variazione per l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare, con stesura di n° 2 nuove planimetrie catastali (una per l'abitazione ed una per la cantina, che non potranno più essere ricomprese nella medesima planimetria catastale) e di un elaborato planimetrico. Con la pratica DOCFA si procederà alla regolarizzazione dell'elaborato planimetrico relativamente a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, con la rettifica delle discrasie catastali riscontrate relativamente alla porzione di fabbricato adiacente all'immobile oggetto di esecuzione. Con la pratica DOCFA si procederà, inoltre, alla specifica definizione e indicazione dell'area pertinenziale comune esterna all'edificio. I costi per la pratica di regolarizzazione catastale del bene possono essere quantificati come segue:

- attività di ricerca e verifica per l'individuazione dell'area comune e per l'allineamento catastale riferito a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato (a forfait): € 500,00;
- pratica DOCFA di variazione catastale: € 1.200,00;
- spese di presentazione della pratica DOCFA: € 100,00.

Oneri totali: € 1.800,00 oltre accessori di legge (cassa professionale e IVA di legge).”

(la somma è già detratta dal valore di stima)

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore sulla situazione edilizia dell'immobile, alle pagine 17 ss della perizia riporta che: “*Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato costruito anteriormente all'01/09/1967 e relativamente al quale - per quanto concerne la porzione in cui è ubicato il bene - sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):*

Pratica edilizia SK n° 6759, P.G. n° 35278, per ampliamento e sistemazione interna casa via San Giovanni Lupatoto, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 21/05/1965 e titolo abilitativo rilasciato in data 06/09/1965.

Note: si evidenzia che la suddetta pratica edilizia non è risultata reperibile presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6) e non è stata, pertanto, oggetto di esame e verifica da parte dello scrivente.

Pratica edilizia SK n° 12031, P.G. n° 61070, per sistemazione interna fabbricato via San Giovanni Lupatoto, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 29/09/1965 e titolo abilitativo rilasciato in data 14/12/1965.

Note:

si evidenzia che la suddetta pratica edilizia non è risultata reperibile presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6) e non è stata, pertanto, oggetto di esame e verifica da parte dello scrivente.

Pratica edilizia SK n° 13375, P.G. n° 67927, per ampliamento e sistemazione interna fabbricato via San Giovanni Lupatoto 52, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 18/10/1965 e titolo abilitativo rilasciato in data 04/02/1966.

Note:

si evidenzia che la suddetta pratica edilizia non è risultata reperibile presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6) e non è stata, pertanto, oggetto di esame e verifica da parte dello scrivente.

Certificato di abitabilità n° 4317 P.G./68, per un fabbricato di nuova costruzione (ampliamento e sistemazione) posto in via San Giovanni Lupatoto n° 52, richiesto da [REDACTED] e rilasciato in data 25/08/1971.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 6244/2001 per restauro e risanamento conservativo, intestata a [REDACTED] e presentata in data 19/11/2001.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

È necessario premettere che tre delle pratiche edilizie che hanno interessato la porzione di fabbricato in cui è ubicato il bene in esecuzione non sono risultate reperibili presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6), mentre nella quarta pratica edilizia (D.I.A. n° 6244 del 19/11/2001) non sono raffigurate le porzioni immobiliari (abitazione e cantina) oggetto di esecuzione, trattandosi di una pratica relativa all'intervento di rifacimento della copertura del fabbricato precedentemente crollata.

Al riguardo, il Comune di Verona ha dichiarato che - in base alle risultanze delle proprie Banche Dati Informatiche - «sussiste un principio di prova dei titoli abilitativi di cui, al momento, non sono disponibili copie e pertanto si rimanda all'art. 9 bis del D.P.R. 380/01» (rif. allegato n° 6). La suddetta norma riporta quanto segue: «[...] 1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire

il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia».

Pertanto, le valutazioni dello scrivente in merito alla situazione edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento vengono effettuate sulla base della documentazione catastale planimetrica del bene (planimetria catastale del 10/01/1976) integrata con quanto riportato sull'ultima pratica edilizia che ha interessato la porzione di fabbricato in cui l'immobile è ubicato (D.I.A. n° 6244/2001 del 19/11/2001).

Con queste premesse, visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale del bene (rif. allegato n° 3) e precisamente:

1) relativamente all'abitazione:

- la scala esterna di accesso all'abitazione ed il balcone posto sul prospetto Est risultano realizzati in maniera differente rispetto a quanto riportato in planimetria;*
- l'originario corridoio di collegamento tra i vari locali dell'abitazione è stato suddiviso in due porzioni - un "ingresso" ed un "disimpegno" - tramite la realizzazione di una nuova tramezza interna non riportata in planimetria;*
- è stata demolita una porzione della parete divisoria tra il "soggiorno" e l'adiacente "disimpegno";*
- internamente all'abitazione non è presente alcuna scala di collegamento con il piano seminterrato, dov'è ubicata la cantina;*

2) relativamente alla cantina:

- l'accesso alla porzione immobiliare avviene dall'esterno del fabbricato, con la porta d'ingresso sita sul lato Est della cantina anziché sul lato Sud;*
- la cantina presenta - sul lato Ovest - una lunghezza maggiore rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale. Inoltre, la cantina presenta un'altezza interna di m 2,32 circa anziché l'altezza di m 2,20 riportata sulla planimetria catastale;*
- infine, nella realtà dei luoghi non è presente alcuna porta sul lato Sud della cantina né sono presenti la scala interna ed il corridoio raffigurati, in planimetria, a Sud della suddetta porzione immobiliare. Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.*

Il sottoscritto - sulla scorta delle informazioni acquisibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona - ritiene, in linea di massima, che sussista la possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, salva l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio – della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei costi di massima relativi alla sanzione amministrativa minima presumibilmente applicabile in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto alla documentazione catastale/edilizia e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00 (importo minimo);

- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 150,00.

Per un importo complessivo pari ad Euro 1.150,00 circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in Euro 3.500,00 circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori del tutto indicativi, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica (importo minimo): € 1.000,00;

- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 150,00;

- spese tecniche-progettuali: € 3.500,00 circa.

Oneri totali: € 4.650,00 circa.”

(la somma è già detratta dal valore di stima)

Titolo di provenienza

- atto di compravendita pubblico notarile Notaio Cristiana Cascone del 24/06/2003 rep 62511/3403 e trascritto a Verona in data 17/07/2003 ai numeri 28837 r.g. e 18869 r.p.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Nessuna

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

Stato di occupazione - locazioni

L'unità è libera e nella disponibilità del Custode come da relazione in atti.

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 IVG con sede legale in via Imre Nagy, 46100 Mantova, sede operativa: via Chioda 123/a, 37136 Verona Pec: vegisrls@pec.it Tel 0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.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.

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

Precisazioni

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 in alternativa vaglia o assegno postale), **intestato al Professionista delegato e con l'indicazione della procedura esecutiva: esecuzione immobiliare 314/2023 Trib.Verona**, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, Corso Cavour, 39.

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 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 non sarà assoggettato all'imposta di registro/I.V.A./opzione I.V.A.

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 sui siti www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche 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 il proprio Studio in Verona Corso Cavour, 39, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458002226, o inviando una mail all'indirizzo giovanni.merzari@avvcommvr.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Astalegale.net S.p.A. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. Per il cittadino: 02 800 300 11, per il professionista: 02 800 300 12 – anche tramite l'apposito *form on line* <https://www.astalegale.net/contattaci>

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 lo studio del delegato alla vendita in Verona, Corso Cavour, 39.

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 comunque massimo 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 o assegno postale) **intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva: esecuzione immobiliare 314/2023 Trib.Verona)**
- 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 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". 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 comunque massimo 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. IMMOBILIARE 314/2023 TRIBUNALE DI VR" alle seguenti coordinate: IT69M0344011701000000428200 indicando come causale "Cauzione esecuzione immobiliare RGE 314/2023".

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, 10 dicembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Giovanni Merzari