

TRIBUNALE DI VERONA
Esecuzione immobiliare n. 252/2023 R.E.

AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Francesco Ferrarese Girardi, con studio in Verona, Piazza Viviani n. 12, delegato ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Attilio Burti, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

Diritto

Piena proprietà per 1/1

Bene

Trattasi di abitazione sita al piano primo con atrio pertinenziale al piano terreno e soffitte nel sottotetto e area cortiliva esterna comune ad altri fabbricati, il tutto ubicato in un fabbricato di tre piani fuori terra sito in Bonavigo, Via Trieste 20, così identificato in catasto:

Catasto Fabbricati, Comune di Bonavigo (VR), Foglio 10 mapp. n°: 234 sub. 7, cat. A/3, cl. 2, vani 9,5, R.C. 412,13;

Catasto Fabbricati, Comune di Bonavigo (VR), proporzionale quota di comproprietà del Foglio 10 mapp. n°: 234 sub 5 (BCNC-Corte) e proporzionale quota di comproprietà su Foglio 10 mapp. 104 (ora mapp. 234) EU, area di insistenza del fabbricato.

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.

Prezzo base: Euro 96.000,00

Offerta minima: Euro 72.000,00

Rilanci minimi: Euro 1.000,00

Stato di occupazione

Sulla base di quanto risulta in atti, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Per informazioni aggiornate circa lo stato di occupazione, è necessario rivolgersi al custode giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Verona, con sede in Verona, Via

Chioda n. 80 (tel.: 0459813484; e-mail: immobiliare@ivgverona.it).

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla perizia in atti risulta, alle pagine 20, che: *“non è possibile procedere alla formulazione di un giudizio sulla conformità edilizia dei beni oggetto della procedura. La costruzione dell’immobile certamente risale a data anteriore al 1967. Dalla documentazione catastale risulta che nel 2003 è stata eseguita una fusione delle due unità immobiliari del piano primo ad uso abitativo dando luogo ad un’unica unità immobiliare identificata come sub 7. Interpellato il tecnico comunale in merito alla variazione avvenuta in Catasto ha confermato che non è stata depositata alcuna istanza edilizia presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bonavigo, e, che pertanto la fusione delle unità immobiliari costituisce un’irregolarità edilizia. Per avere la regolarizzazione amministrativa dell’immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio attività) il cui costo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative è stimabile in circa € 3.000,00”.*

I costi di regolarizzazione sono già scomputati dal prezzo di stima.

Situazione catastale

Il perito, a livello catastale, ha rilevato, alle pagine 19 che:

Dalla verifica effettuata tra la planimetria catastale e lo stato reale dell’immobile, non si sono riscontrate difformità. Si fa presente nella visure storiche catastali è stato inserito erroneamente il numero civico indicato come 22 mentre risulta essere 20. Nella visura storica del subalterno 5 è indicato che il BCNC è riferito Utilità comune di Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 1; Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 234 Sub.: 2. E’ stato omissis il sub 7. Al fine di regolarizzare le situazioni sopracitate sarà necessario redigere una variazione catastale di toponomastica il cui costo si stima in € 500,00. Tali difformità non inficiano sulla commerciabilità del bene”.

Il costo della sanatoria è già stato decurtato dal prezzo di stima.

Titolo di provenienza

atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Macchi in data 15/01/2004 n. 117272 di rep., registrato a Legnago il 16/01/2004 N. 107 serie 1T, trascritto a Verona il 19/01/2004 al n 1578 R.G. e n. 1229 R.P.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- non gravano sui beni formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’aggiudicatario

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;

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario.

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 almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

Ove sussistano i presupposti di legge, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

**La vendita degli immobili con la procedura della
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA
avverrà il giorno
9 maggio 2024, alle ore 12.00**

innanzi al Professionista Delegato Avv. Francesco Ferrarese Girardi presso Eden Working – Centro Uffici Verona, Viale delle Nazioni 10 – 37135- Verona.

La gara avverrà in forma sia analogica che telematica, 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.

Nel giorno fissato, si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c;
- all'esame delle offerte presentate con modalità cartacea o telematica alla presenza degli offerenti (il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata);
- all'eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;
- all'eventuale gara in modalità sincrona mista, come definita dall'art. 2 d.m. 32/2015, che prevede che i rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dare 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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 in perizia, non potranno dare 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.

Spese

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, 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.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e a cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015 (nei limiti dell'elenco tassativo di cui all'art. 586, comma 1, c.p.c.). In caso di diritti di usufrutto, uso, abitazione e servitù trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore ipotecario precedente od intervenuto, tali diritti non saranno opponibili all'aggiudicatario, che acquisterà il bene come se fosse libero dagli anzidetti diritti reali di godimento su cosa altrui.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.), nonché l'importo delle spese, delle imposte e dei compensi conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già versata a titolo di cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili, o in alternativa vaglia postali, intestati al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva

aggiudicazione, presso lo studio sito in Verona, Piazza Viviani n. 12. **Il predetto termine è perentorio e non prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale.**

In caso di mancato versamento delle somme di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, che verranno apprese a titolo di multa e faranno parte delle somme da distribuire ai creditori.

Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

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.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile sul sito dell'ABI.

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 definitiva aggiudicazione, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., mediante pubblicazione, unitamente alla perizia di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Ufficio competente ed informazioni

Le attività da compiersi a norma degli artt. 571 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 sito in Verona, Piazza Viviani n. 12, con precisazione che ogni ulteriore informazione sulle modalità di vendita può essere acquisita telefonando al n. 045/590548.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che Notartel è il gestore dell'asta telematica incaricato. Maggiori

informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica e sulla partecipazione alla gara telematica sono reperibili ai seguenti contatti: tel: 0636769, e.mail: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

DISPOSIZIONI GENERALI

Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (artt. 377 e 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato, qualora il regime patrimoniale sia quello della comunione legale.

L'offerta può essere formulata esclusivamente dall'interessato personalmente, ovvero a mezzo di soggetto iscritto all'Ordine degli Avvocati, munito di procura speciale ad offrire e partecipare alla procedura di vendita senza incanto, redatta nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile.

L'offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati può formulare anche un'offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.; in questo caso, il procuratore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile), deve dichiarare al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il mandato speciale in forma scritta (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 (parimenti redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata), da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni.

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 (cosiddetta offerta congiunta), a condizione che (i) in caso di offerta analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti (anche in ipotesi di co-offerenti coniugati in regime di separazione dei beni) e sia indicata la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (per esempio, nuda proprietà e usufrutto, nel caso in cui venga posta in vendita la piena proprietà), ovvero (ii) in caso di offerta telematica, all'offerta congiunta presentata da uno dei co-offerenti sia allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente *Presentatore*, che deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, d.m. 32/2015 e che deve riportare le rispettive quote di partecipazione. 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.

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

OFFERTA CARTACEA

Per ciascun lotto, occorre depositare, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio sito in Verona, Piazza Viviani n. 12 in busta chiusa, **offerta irrevocabile** di acquisto in bollo corredata da:

- **cauzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare (emesso da istituto bancario) o vaglia postale (colore rosa) non trasferibile con l'indicazione del numero della procedura – *esecuzione immobiliare N. 252/2023 R.E. TRIB. VERONA*”;
- se l'offerente è una persona fisica, da fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, da copia dei documenti del coniuge e/o indicazione dei dati anagrafici;
- se l'offerente è un minorenne, da fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e da copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una persona giuridica, da fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, oltre che da visura camerale estratta del registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita, da cui risultino i poteri di rappresentanza legale, ovvero da eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi il soggetto interno alla società che ha sottoscritto l'offerta alla partecipazione alla vendita;
- se l'offerta è presentata da soggetto iscritto all'Ordine degli Avvocati ai sensi dell'art. 571 c.p.c., da originale della procura speciale redatta nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile, salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, nel quale caso il procuratore dovrà comunque consegnare al delegato il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata con data certa antecedente all'aggiudicazione, al momento della dichiarazione di nomina della persona per la quale ha presentato l'offerta, secondo quanto specificato in precedenza.

L'offerta deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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, salvi i casi di legge, ovvero in caso di offerta presentata da soggetto iscritto all'Ordine degli Avvocati ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.), il quale dovrà anche presentarsi

all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, dovrà rendere dichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale dell'impresa individuale stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

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

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), che dovrà fornire al professionista delegato copia del proprio documento di identità ai fini della sua corretta identificazione;
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 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.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche andranno presentate ai sensi del d.m. 32/2015, con pagamento del bollo (che potrà essere effettuato esclusivamente in modalità telematica, a mezzo bonifico bancario o carta di credito, accedendo nell'area "*Pagamento di bolli digitali*" del Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, mediante la redazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche e l'invio della stessa a mezzo pec secondo le istruzioni che il gestore potrà fornire.

È richiesta, a pena di inammissibilità dell'offerta, l'identità tra il presentatore dell'offerta telematica e l'offerente (o uno dei co-offerenti) e l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente a quest'ultimo.

Non è ammessa l'offerta e la partecipazione alla gara telematica a mezzo di soggetto munito di procura speciale, salvo il caso di più co-offerenti.

La cauzione (nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 252/2023 TRIBUNALE DI VERONA", alle seguenti coordinate IT50G0344011701000000425200** (il cui TRN andrà altresì indicato nell'offerta telematica), in tempo utile affinché il versamento sia visibile telematicamente sul

conto corrente intestato alla procedura cui le coordinate bancarie corrispondono almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è, pertanto, onere dell'offerente verificarli). Nella causale, indicare il lotto, la data dell'asta e che trattasi di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge (se in comunione legale dei beni);
- 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;
- se l'offerta è presentata da un soggetto iscritto all'Ordine degli Avvocati ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, salva l'ipotesi di offerta presentata per persona da nominare;
- 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;
- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale, dovrà essere allegata copia di un certificato camerale dell'impresa individuale stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è una persona giuridica, dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, oltre alla visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 30 giorni precedenti la vendita, da cui risultino i poteri di rappresentanza legale, ovvero eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi il soggetto interno alla società che ha sottoscritto l'offerta alla partecipazione alla vendita.

Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito dall'art. 12 d.m. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente.

L'offerta cartacea o telematica 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 nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti.

In caso di più offerte cartacee o telematiche valide, si procederà a gara e i beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella più vantaggiosa o a quella presentata per prima.

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona 13 marzo 2024

II PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. Francesco ferrarese Girardi