



TRIBUNALE DI VERONA

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n° 528/2018 R.E.

ATTENZIONE: VARIAZIONE DATA ASTA

Il sottoscritto dott. Giulio Gastaldello, dottore commercialista in Verona, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Attilio Burti (delega n. 39/2020), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Casaleone (VR)**, Via Vittorio Veneto 33/b, **piena proprietà di appartamento al piano primo con autorimessa**

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR):

- Fg. 7, part. 203, sub 24 cat. A/2, cl. 3, vani 6, R.C. euro 325,37.
- Fg. 7, part. 203, sub 64 cat. C/6, cl. 4, sup. cat. 20 mq., R.C. euro 55,78

In **Comune di Casaleone (VR)**, Via Vittorio Veneto 33, **proprietà per la quota di 21,85/1.000 di parti comuni**

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR):

- Fg. 7, part. 203, sub 87, bene non censibile

Catasto terreni del Comune di Casaleone (VR):

- Fg. 7, part. 203

Sono pertanto compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta-scoperta del fabbricato e sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra i quali in particolare i beni comuni non censibili individuati al Fg. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone come sopra descritti.

Prezzo base: Euro 70.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 52.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Concessione Edilizia n. 91 prot.n. 3813 in data 19/7/1983, costruzione di edificio residenziale

Concessione Edilizia n. 99 prot.n. 691 in data 09/10/1984, opere di variante

Concessione Edilizia n. 20 prot.n. 1996 in data 04/06/1985, opere di variante

Concessione Edilizia n. 51 prot.n. 7059 in data 26/11/1985, per volturazione particellare

Certificato di Agibilità n. 7 e prot. n. 184/86 in data 24/02/1986

Precisazioni

Dall'elaborato peritale sono state riscontrate alcune differenze relative alla distribuzione interna dell'abitazione. Le difformità rispetto alle planimetrie di progetto sono state così identificate: il soggiorno non presentava un locale ingresso e le dimensioni di cucina e w.c. erano maggiori. Di conseguenza le camere da letto confinanti risultavano più piccole. Nel bagno è stata interposta altresì una parete a separare box doccia e vasca da bagno. Se per la regolarizzazione di bagno, cucina e camere da letto è sufficiente una pratica edilizia di sanatoria, per il soggiorno si ritiene necessario realizzare l'ingresso previsto per garantire la superficie aeroilluminante minima del locale soggiorno, o in alternativa una differente distribuzione che ottemperi una regolarità edilizia. Tali non conformità sono stimate in un costo di circa 4.000,00 euro tra opere edilizie di ripristino delle condizioni iniziali, spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria/istruttoria.

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi ma non rispetto all'ultimo stato abilitativo presentato. Si stimano spese di adeguamento catastale in 1.000,00 € tra spese tecniche e contributi, da effettuarsi a seguito dell'adeguamento urbanistico.

Come indicato sul certificato di destinazione urbanistica il Piano degli Interventi e norme tecniche operative l'area di cui al Foglio 7:

- m.n. 203 parte ricade in zona territoriale omogenea E agricola (ART. 80 N.T.O.) con ambito a5) - il territorio ad est di Casaleone ((Art. 120. a). Sistema degli ambiti di interconnessione N. T. O.) con vincolo di tutela paesaggistica ed ambientale del paesaggio agricolo,
- m.n. 203 parte ricade in zona territoriale omogenea C1 "Aree di completamento degli insediamenti residenziali estensivi" (Art. 76 N.T.O.)
- m.n. 203 parte ricade in zona territoriale omogenea A4: spazi pubblici dei centri di antico impianto (Art. 71 N.T.O.).

La relazione di stima a firma dell'esperto arch. Luca Paolini, allegata al fascicolo della esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, potrà essere consultata dall'offerente presso i locali del delegato alla vendita.

Vincoli sull'immobile

Non risultano contratti di locazione, comodato o di altra natura in essere. L'immobile risulta pertanto libero.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Alessandra Zaninotto**, Via Don Pio Leonardi n. 26, Caldiero (VR), telefono 045.6151540 – e-mail zaninotto@studiolegalezta.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

La vendita degli immobili con la procedura della

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ

TELEMATICA SINCRONA MISTA

avverrà il giorno 25 settembre 2020 ore 9,30

(anziché 8 maggio 2020 alle ore 15:00)

presso la sede dell'istituto Vendite giudiziarie di Verona, via Chioda 123/a.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Stato degli immobili

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 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, 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi spettanti al Professionista Delegato (a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227) per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento). A tal fine l'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione..

Eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi civili saranno cancellate a spese e 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 1° co. c.p.c).

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso lo Studio del Professionista delegato in Verona, lungadige Sammicheli n. 3.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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 presso il Professionista delegato alla vendita o presso il sito del Tribunale di Verona.

Publicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima dell'esperimento di vendita, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net e per estratto sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona".

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, Lungadige Sarmicheli n. 3 (orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/800.82.03, all'indirizzo mail info@studiogastaldello.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.astalegale.net>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848.800.583 - email: info@astalegale.net

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, presso lo studio del **Professionista delegato in Verona Lungadige Sarmicheli n. 3** – tel. 045.800.82.03.

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 e il numero della procedura.

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

- 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 certificata), 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,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta 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 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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata

mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

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.astalegale.net>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei co-offerenti (se trattasi di offerta congiunta) .

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 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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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,
- 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;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge 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;
- 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, certificato del registro delle imprese 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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 528/2018 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 53 U 08315 11701 00000003836" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: CCRIT21E10), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

Fermo il termine delle ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la **cauzione** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad 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.

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 o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 12 maggio 2020

Il professionista delegato
dott. Giulio Gastaldello