

TRIBUNALE DI VERONA

AVVISO DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.628/18

Il sottoscritto Avv. Valerio Nicosia del Foro di Verona, associato a ADES Verona, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (*provvedimento n. 275/19*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico per la quota di 1/1 della proprietà

composto dai beni immobili sottoindicati, siti in Cerea (VR), Vicolo Brunone, 19:

- Abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) come segue: Fg. 55 – Mapp. 510 – Sub. 10 – Cat. A/2 – vicolo Brunone – p. S1-2 - Cl. 2 – Vani 6 – Sup. cat. Tot. 110 mq., sup. tot. escluse aree scoperte mq. 106, Rendita 387,34 euro.
- Autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) come segue: Fg. 55 – Mapp. 510 – Sub. 15 – Cat. C/6 – vicolo Brunone – p. S1 - Cl. 2 – mq. 18 – Rendita 52,06 euro.
- Sub. 25, ente comune, piano S1-T-1-2 (scale e ascensore);
- Sub. 26, ente comune, piano S1 (corridoio);
- Sub. 31, ente comune, piano S1-T (corte e rampa)

Prezzo base: Euro 85.000,00 – Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 63.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che l'unità immobiliare posta in vendita sia stata costruita in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Cerea (VR):

- Concessione edilizia n. 207/2001 prot. Pratica n. 16834/2001 del 24/01/2002.
- Successivamente al termine dei lavori è stato rilasciato il Certificato di abitabilità prot. N. 10838/02 in data 28/02/2003;

Descrizione sommaria Lotto Unico - precisazioni:

Trattasi di un appartamento di un condominio, denominato Condominio Brunone, su tre livelli fuori terra e un piano interrato, in Cerea, tra il comune capoluogo e la frazione Cherubine Vicolo Brunone, 19, in zona residenziale che si trova a circa tre chilometri a sud-ovest del centro del Comune, e che risulta essere stato ultimato nel 2002.

Il fabbricato si sviluppa in linea ed è composto da due corpi simmetrici e complessivamente dodici appartamenti. L'edificio presenta due scale condominiali di accesso allo stesso, entrambe dotate di ascensore.

L'unità abitativa è composta da un grande ambiente destinato a soggiorno e pranzo con angolo cottura; questo ambiente principale è dotato di una terrazza a loggia di discreta ampiezza. Un disimpegno intermedio distribuisce la zona notte caratterizzata da due camere da letto e da due servizi igienici. L'appartamento che si sviluppa nella parte centrale del condominio, risulta essere abitabile

in ogni sua parte e presenta finiture di un livello discreto e risalenti all'epoca della costruzione del condominio stesso.

L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 94, ad esclusione della loggia e della cantina, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 112.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono entrambi direttamente da Vicolo Brunone.

Risulta, altresì, inclusa nel lotto un'autorimessa di circa 16 mq, che si trova al piano interrato ed è accessibile tramite rampa e corsia carraie direttamente da Vicolo Brunone. L'altezza netta interna dell'appartamento risulta di circa cm. 270, l'altezza del piano interrato risulta di circa cm. 240.

L'unità abitativa, infine, risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi.

L'impianto fognario condominiale è collegato alla fognatura comunale.

Il perito ha altresì rilevato che risulta di pertinenza dell'appartamento e dell'autorimessa la quota di comproprietà condominiale, sulle parti comuni del fabbricato, pari a 85,129/1000. Tale quota di proprietà, tuttavia, nell'atto di provenienza non risulta essere specificata.

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio il bilancio delle spese condominiali anno 2018-2019 presenta spese insolute per complessivi Euro 890,10.

Stato di possesso:

L'immobile attualmente risulta occupato dagli esecutati, ma è in corso la liberazione dello stesso immobile da parte del custode giudiziario e, di conseguenza, esso risulterà essere libero al momento del trasferimento.

Gravami

Dalla relazione notarile integrata dal perito risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto del pignoramento:

- (i) Ipoteca iscritta in data 25.06.2008 ai nn. 5353 R.G. e 26010 R.P.;
- (ii) Pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura esecutiva.

Conformità edilizia

Durante il sopralluogo svolto dal perito, lo stesso ha potuto riscontrare che la situazione dell'appartamento in merito alla distribuzione interna risulta essere sostanzialmente conforme alla situazione progettuale e all'accatastamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

Si segnala, infine, che nella planimetria depositata in catasto il subalterno 10 (appartamento), che nella realtà e nell'elaborato planimetrico risulta correttamente collocato al secondo piano, è stato indicato al primo. Si tratta di un refuso che, secondo quanto sostenuto dal perito, è di poco conto e per il quale lo stesso perito non ha ritenuto di dover procedere ad un aggiornamento catastale.

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

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, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Verona, Via Chioda, 123/A, 37136 Verona (VR), tel. +39 045 8621344, e-mail: ufficiolegale@ivgverona.com P.E.C. istitutovenditevr.ro@legalmail.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”. 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 15.07.2020 ore 12.00

presso la sede di ADES Verona, sita in via G.M. Giberti, 7, Verona.

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 in modalità sincrona mista come definita dall'art. 2 del 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 abbiano formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore (Zucchetti).

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 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. 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

Le spese, le imposte e i compensi 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 Delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento. Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

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 distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al Delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso l'ufficio sito in Verona, G.M. Giberti, 7. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate sino a quel momento.

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 l'ufficio sito in Verona, G.M. Giberti, 7 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblicità notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it), per estratto sul quotidiano "Corriere della Sera – Il Corriere di Verona" e/o "l'Arena", nonché sulla "Rivista Aste Giudiziarie" e relativo sito internet "asteannunci.it" e "astalegale.net", nonché sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia.

Ufficio competente ADES Verona ed informazioni

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 Delegato presso l'ufficio sito in Verona, G.M. Giberti, 7, con precisazione che ogni ulteriore informazione potrà essere fornita al numero 045/5117182 o all'indirizzo mail info@studionicosia.com.

Gestore Asta Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti**, il cui portale è www.fallcoaste.it. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

Per partecipare alla gara telematica o analogica ex art. 573 c.p.c. tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana ed essere presenti, anche a mezzo di delegato, pena l'esclusione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

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

Per l'efficacia dell'offerta

1. Modalità di presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo da 16,00€) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, entro le ore 13.00 del **giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso l'ufficio sito in Verona, G.M. Giberti, 7.**

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'art. 591 bis c.p.c.,
- la data 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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico *e-mail* del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi, anche per mezzo di procuratore, nel giorno, luogo ed ora fissati per la vendita.
- i corrispondenti 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 o vaglia postale non trasferibile intestato al Delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (Avv. Valerio Nicosia - RE 628-2018 Trib. VR.).
L'assegno dovrà indicare l'importo della cauzione, come specificato di seguito.
- 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;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- 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 del 10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Delegato con indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto una volta aggiudicato il bene in favore dell'offerente.

OFFERTA TELEMATICA

1. Modalità di presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) 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), ovvero direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo <https://www.fallcoaste.it>.

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 coofferenti (se trattasi di offerta congiunta).

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 (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 CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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

¹ 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 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.

- di procuratore legale,
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato,
 - se il soggetto offerente è minorenni, 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 TRIBUNALE DI VERONA – ES. IMM. 628/2018, alle seguenti coordinate: IT 87 Z 08315 11701 0000 0000 3681 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 09.04.2020

Il Delegato

Avv. Valerio Nicosia