



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 63/2023 R.E.

*Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) Tel
0459813484 mail visiteimmobili@ivgverona.it*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Laura Curzel, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 124/2024) Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 20 marzo 2025 alle ore 14:00

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

In fabbricato di due piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Messedaglia n. 275

LOTTO 1

In Comune di **Villafranca di Verona (VR)**, Via Messedaglia n. 275, **piena proprietà di appartamento** bilocale al piano terreno.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg.52:

m.n. 332 sub 1 – via Angelo Messedaglia - p. T - cat. A/2 – cl. 5 - 2,5 vani – sup. cat. tot. mq 38 – sup. tot. escluse aree scoperte 38 mq - Rendita €232,41

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (tra cui come si evince dall'elaborato planimetrico il sub 5, vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4, e il sub 6, corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg. 52 m.n. 332 ente urbano di ha 00.02.20

al valore d'asta di euro 52.000,00 (cinquantaduemila,00)

offerta minima euro 39.000,00 (trentanovemila,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale Lotto 1: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) ha riferito che la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia. Inoltre, è stata indicata l'altezza interna in 2,80 mt che dal rilievo risulta 2,70 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La corezione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

Situazione urbanistico edilizia Lotto 1: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) riferisce che:

- i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra;

- in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00;

- a seguito di accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente, ha reperito i seguenti Titoli edilizi: - Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006 e - Agibilità n. 33790 del 09/10/2006;

- da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima;

- dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano difformità interne e forometriche esterne di porte e finestre; il dimensionamento dell'altezza dei fori delle finestre dichiarate di h 1,20 mentre nella realtà risultano di h. 1,00, una porta finestra è stata realizzata come finestra e nella camera è stata realizzata una sola finestra. Ciò non interferisce con i rapporti aero - illuminanti dei locali che risultano inferiori o pari ad 1/10 come previsto dalle norme igienico- sanitarie;

- il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma, come sopraesposto, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto assentito che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria presumibilmente S.C.I.A (il cui costo è stimato pari a circa € 2.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative);

- in ordine alle spese per le pratiche edilizie: gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica;

- l'analisi documentale si è basata sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto, non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

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

Precisazioni Lotto 1

Nella perizia in atti è precisato che:

- la distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede al bagno e ad una camera da letto di dimensioni singola;
- non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti;
- l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo;
- nel m.n. 332 sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove si trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito;
- non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

Stato di occupazione Lotto 1

Dall'elaborato peritale in data 13 agosto 2024 e dalla check list del custode in data 12 settembre 2024 l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione a canone agevolato della durata di tre anni (dal 01/07/2022 al 31/06/2025) più due, registrato in data 13/07/2022 presso AGENZIA DELLE ENTRATE – VERONA 1 (con RLI TELEMATICO ID. TELEM: TH622T007929000CC stipulato il 29/06/2022) di durata triennale (prorogata di diritto per un biennio in caso di mancato accordo sul rinnovo) dal 01/07/2022 al 30/06/2025 senza aggiornamento ISTAT per effetto dell'applicazione del regime della c.d. "cedolare secca". L'immobile risulta arredato.

LOTTO 2

In Comune di **Villafranca di Verona (VR)**, Via Messedaglia n. 275, **piena proprietà** di **appartamento** bilocale al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg.52:

mapp. 332 sub 2 – Via Angelo Messedaglia - p. T - cat. A/2 – cl. 5 - consistenza 2,5 vani – sup. cat. tot. mq 40 - sup. tot. escluse aree scoperte 40 mq - Rendita € 232,41.

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (tra cui come si evince dall'elaborato planimetrico il sub 5, vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4, e il sub 6, corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg. 52 m.n. 332 ente urbano di ha 00.02.20

al valore d'asta di euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento,00)

offerta minima euro 43.875,00 (quarantatremilaottocentosettantacinque,00)

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

Situazione catastale Lotto 2: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) ha riferito che la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia. Inoltre nella stessa è stata indicata l'altezza interna in mt 2,80 che da rilievo risulta 2,70 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La correzione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

Situazione urbanistico edilizia Lotto 2: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) riferisce che:

- i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale

proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra;

- in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00;

- a seguito di accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente, ha reperito i seguenti Titoli edilizi: - Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006 e - Agibilità n. 33790 del 09/10/2006;

- da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima;

- i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano;

- dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano lievi difformità planimetriche interne e forometriche esterne di porte e finestre; il dimensionamento dell'altezza dei fori delle finestre dichiarate in 1,20 mt risulta nella realtà di 1,00 mt, una porta finestra è stata realizzata come finestra e nella camera è stata realizzata una sola finestra. Ciò non interferisce con i rapporti aero – illuminanti dei locali che risultano inferiori o pari ad 1/10 come previsto dalle norme igienico- sanitarie;

- il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma come sopraesposto sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria (CILA/SCIA) il cui costo è stimato pari a circa € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative;

- in ordine alle spese per le pratiche edilizie: gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica;

- in ordine alla documentazione amministrativa: l'analisi documentale si è basata sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto, non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

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

Precisazioni Lotto 2

Nella perizia in atti è precisato che:

- la distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede al bagno e ad una camera da letto di dimensioni singola;

- non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e - non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti;

- l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo;
- nel m.n. 332 sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove si trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito;
- non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

Stato di occupazione Lotto 2

Dall'elaborato peritale in data 13 agosto 2024 e dalla check list del custode in data 12 settembre 2024 l'immobile risulta abitato dal proprietario esecutato di cui costituisce abitazione principale e risulta arredato.

LOTTO 3

In Comune di **Villafranca di Verona (VR)**, Via Messedaglia n. 275, **piena proprietà di appartamento** bilocale al piano primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg.52:

mapp. 332 sub 3 – Via Angelo Messedaglia - p.1 - cat. A/2 – cl. 5 - consistenza 2,5 vani – sup. cat. tot. mq 36 - sup. tot. escluse aree scoperte 36 mq - Rendita € 232,41.

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (tra cui come si evince dall'elaborato planimetrico il sub 5, vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4, e il sub 6, corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg. 52 m.n. 332 ente urbano di ha 00.02.20

al valore d'asta di euro 49.500,00 (quarantanovecinquecentomila,00)

offerta minima euro 37.125,00 (trentasettemilacentocinquante,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale Lotto 3: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) ha riferito che la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia. Inoltre, è stata indicata l'altezza interna in 2,80 mt che dal rilievo risulta 2,74 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La correzione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

Situazione urbanistico edilizia Lotto 3 Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) riferisce che:

- i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra;
- in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature

con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00;

- a seguito di accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente, ha reperito i seguenti Titoli edilizi: - Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006 e - Agibilità n. 33790 del 09/10/2006;

- da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima;

- i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano;

- dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano difformità interne in quanto non è stata realizzato il disimpegno tra il soggiorno e la zona notte;

- il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma come sopraesposto sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria (CILA/SCIA) il cui costo è stimato pari a circa € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative;

- in ordine alle spese per le pratiche edilizie: gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica;

- in ordine alla documentazione amministrativa: l'analisi documentale si è basata sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto, non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

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

Precisazioni Lotto 3

Nella perizia in atti è precisato che:

- la distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede al bagno e ad una camera da letto di dimensioni singola. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.;

- non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e - non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti;

- l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo; all'immobile si accede da una scala comune con una rampa al piano che si divide in due per attivare agli ingressi delle unità immobiliari del piano superiore. Non è presente l'ascensore;

- nel m.n. 332 sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove si trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito;

- non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

Stato di occupazione Lotto 3

L'immobile, al momento del sopralluogo dell'esperto stimatore, era locato con contratto di locazione a canone agevolato della durata di tre anni (con decorrenza dal 01/04/2023 al 31/03/2026) più due, registrato in data 08/03/2023. Da relazione del custode del 9 febbraio 2024 risulta che il 24 gennaio

2024 sono state consegnate le chiavi al Custode. Dalla check list del custode in data 12 settembre 2024 l'immobile risulta libero.

LOTTO 4

In Comune di **Villafranca di Verona (VR)**, Via Messedaglia n. 275, **piena proprietà** di **appartamento** bilocale al piano primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg.52:

mapp. 332 sub 4 – Via Angelo Messedaglia - p.1 - cat. A/2 – cl. 5 - consistenza 2,5 vani – sup. cat. tot. mq 39 - sup. tot. escluse aree scoperte 39 mq - Rendita € 232,41

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (tra cui come si evince dall'elaborato planimetrico il sub 5, vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4, e il sub 6, corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4), ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR), Fg. 52 m.n. 332 ente urbano di ha 00.02.20

al valore d'asta di euro 54.000,00 (cinquantaquattromila,00)

offerta minima euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale Lotto 4: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) ha riferito che la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia. Inoltre, è stata indicata l'altezza interna in 2,80 mt che dal rilievo risulta 2,74 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La corezione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

Situazione urbanistico edilizia Lotto 4: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Piccoli Elisabetta) riferisce che:

- i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra;

- in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00;

- a seguito di accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente, ha reperito i seguenti

Titoli edilizi: - Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006 e - Agibilità n. 33790 del 09/10/2006;

- da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima;
 - i beni oggetto di procedura sono inseriti in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano;
 - dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano lievi difformità planimetriche interne tra il soggiorno, il bagno e la camera;
 - il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato che il sopracitato titolo edilizio ha regolarizzato la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma, come sopraesposto, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al progetto assentito che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria (CILA/SCIA) il cui costo stimato è pari a circa € 3000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative;
 - in ordine alle spese per le pratiche edilizie: gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica;
 - in ordine alla documentazione amministrativa: l'analisi documentale si è basata sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto, non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.
- L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni Lotto 4

Nella perizia in atti è precisato che:

- la distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e un disimpegno da cui si accede al bagno e alla camera da letto di dimensioni singola;
- non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e - non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti;
- l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo;
- nel m.n. 332 sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove di trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito;
- non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

Stato di occupazione Lotto 4

Dall'elaborato peritale in data 13 agosto 2024 l'immobile risultava occupato giusto contratto di locazione a canone agevolato della durata di tre anni (dal 01/05/2023 al 30/04/2026) più due, registrato in data 28/04/2023 successivamente al pignoramento ed arredato. Dalla check list del custode in data 12 settembre 2024 l'immobile risulta libero.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Titolo di provenienza comune ai beni costituenti Lotti 1,2,3,4

Tutti i beni sono pervenuti a parte eseguita con atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Tuccillo di Villafranca in data 08.05.1997 rep. n. 83502 trascritto in data 12.05.1997 ai nn. 14231 R.G. 10570 R.P.

Formalità gravanti sugli immobili costituenti Lotti 1,2,3,4 che non verranno cancellate

La strada privata di pertinenza risulta gravata da una servitù di passo descritta nell'atto di compravendita autenticato dal notaio Luigi Tuccillo .Rep. N. 55064 del 26/02/1992 registrato il 11 marzo 1992 al n. 1255 serie 2 B.

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”.

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 Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona Via Chioda 123/A 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 degli immobili

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine

inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento potrebbe essere assoggettato al regime di IVA su opzione.

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 <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché,

sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: help@fallco.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Laura Curzel n. 63/2023 R.E.)**
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.fallcoaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 63/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT07N0880711701000000879319** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

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

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 14 gennaio 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Laura Curzel