

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 220/2022 R.E. cui è unita la n. 329/2023 R.E.

Il sottoscritto Dott. Roberto Tordiglione Notaio in Tregnago (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (*delega n. 40/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In Comune di Brentino Belluno (VR), frazione di Belluno Veronese, vicolo Adige n. 4, **piena proprietà** di compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente di civile abitazione composto da un unico **appartamento dislocato su più livelli** con cantina al piano interrato e vano soffitta al piano secondo, con accesso da corte promiscua.

Catasto Fabbricati del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12:

m.n. 999 sub 2 – vicolo Adige 4 – p. 2 – cat A/3 – cl. 3 – vani 1 – sup. cat. tot. 26 mq – R.C. Euro 50,61

m.n. 1011 sub 4 - vicolo Adige 4 – p. 2 – cat A/3 – cl. 3 – vani 1 – sup. cat. tot. 16 mq – R.C. Euro 50,61

m.n. 474 sub 2 - vicolo Adige 4 – p. T-1-2 – cat A/3 – cl. 3 – vani 2 – sup. cat. tot. 70 mq – R.C. Euro 101,23

m.n. 474 sub 1 – Via Roma 24 – p. T – cat. C/6 – cl. 1 – cons. 25 mq – sup. cat. tot. 25 mq – R.C. Euro 38,73

con i diritti pari, in base alle risultanze catastali, a 875/1000 di proprietà di ripostiglio esterno collocato nella corte comune

Catasto Fabbricati del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12:

m.n. 1001 - vicolo Adige n. 4 – p.T - cat. A/3 – cl. 3 -vani 1 – sup. cat. tot. 4 mq – R.C. Euro 50,61

Prezzo base Euro 48.000,00- Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 36.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente modificato in base a normativa urbanistica e progetto approvato dal Comune per cui è stata rilasciata dal Comune di Brentino Belluno in data 09.06.1980 Concessione Edilizia n° 479/79 – prot. 2451;

- l'immobile non risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla sovra citata autorizzazione. Le difformità sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla perizia e ben sintetizzate nella stessa (tra di esse mancata rappresentazione negli elaborati di progetto di tutti locali del piano secondo -m.n. 999 sub 2 e m.n. 1011 sub 4- e della scala di collegamento con il resto dell'abitazione -m.n. 474 sub 2);

- non è mai stato presentato un progetto che prevedesse la fusione dei locali presenti al piano secondo del m.n. 999 sub 2, con quelli dell'abitazione collocata al piano terra e primo (m.n. 474 sub 2).

- ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili è necessario che si realizzino alcune opere di ripristino dello stato autorizzato o di adeguamento alla normativa vigente delle strutture o degli impianti e una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC), per regolarizzare tutte le altre difformità rilevate e sanabili, con contestuale corresponsione di sanzione amministrativa. Il procedimento andrà chiuso con il deposito della agibilità, dal momento in cui il fabbricato attualmente non è provvisto di alcun certificato di agibilità/abitabilità;

- resta aperta la questione che per alcune delle opere realizzate in difformità, l'eventuale

sanabilità passa anche per la verifica del rispetto dei diritti di terzi;

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che l'unità abitativa (m.n. 474 sub 2) è distribuita su due livelli; in corpo di fabbrica adiacente (m.n. 999) si distinguono al secondo piano altri locali; annessa all'abitazione, ma con ingresso indipendente dalla corte promiscua si trova un ampio vano cantina seminterrato e voltato (m.n.474 sub 1) che ospita una centrale termica che serve anche l'unità adiacente di terzi; al piano secondo in aderenza al disimpegno (m.n. 999 sub 2) si trova piccolo vano sottotetto utilizzato come ripostiglio/soffitta (m.n. 1011 sub 4).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si rimanda a quanto indicato in perizia.

Dalla perizia in atti risulta che le planimetrie catastali dell'immobile, aggiornate nel 2009 con pratica n° VR0060409 di divisione, riproducono abbastanza fedelmente lo stato dei luoghi attualmente rilevabile (non sono conformi al progetto autorizzato) con alcune modeste imprecisioni.

Si precisa che i beni posti in vendita risultano catastalmente uniti di fatto tra loro e che il bene censito come m.n. 1001, dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti risulta originato dalla particella 455 (corte comune a varie particelle ed enti urbani del Fg.12).

Lotto 2

In Comune di Brentino Belluno (VR), frazione di Belluno Veronese, vicolo Adige n. 6, **piena proprietà** di compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente di civile abitazione composto da un unico **appartamento dislocato su più livelli** con vano soffitta al piano secondo sottotetto, con accesso da corte promiscua.

Catasto Fabbricati del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12:

m.n. 253 sub 5 – vicolo Adige – p. T-1-2 – cat A/3 – cl. 3 – vani 4,5 – sup. cat. tot.131 mq – R.C. Euro 227,76

con i diritti pari, in base alle risultanze catastali, a 875/1000 di proprietà di scala di accesso

Catasto Fabbricati del Comune di Brentino Belluno (VR) Fg. 12:

m.n. 1003 sub 2 - vicolo Adige n. 4 – p.T - cat. A/3 – cl. 3 – vani 1 – sup. cat. tot. 3 mq – R.C. Euro 50,61

Prezzo base Euro 33.000,00- Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 24.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente modificato in base a normativa urbanistica e progetto approvato dal Comune per cui è stata rilasciata dal Comune di Brentino Belluno in data 15.05.2003 Concessione Edilizia n. 922/03. Dall'atto di provenienza in data 2 aprile 1993 relativo al m.n. 253 sub 1 e sub 2 risulta altresì domanda di concessione in sanatoria da valere anche come concessione in sanatoria qualora ne ricorrano i requisiti;

- analizzata la situazione dell'immobile, ove rilevabile, pare che, a seguito dell'ottenimento della Concessione Edilizia, sia stata messa mano soltanto alla copertura ed alla veranda, tralasciando tutti gli altri interventi previsti dal progetto;

- l'immobile non risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla sovra citata autorizzazione. Le difformità sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla perizia e ben sintetizzate nella stessa e trattandosi di importante difformità andrà presentata al Comune di Brentino Belluno una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) con contestuale corresponsione di sanzione amministrativa:

- resta aperta la questione che per alcune delle opere realizzate in difformità, l'eventuale sanabilità passa anche per la verifica del rispetto dei diritti di terzi;

- circa la dichiarazione di una eventuale agibilità, anche parziale, nello stato attuale il

fabbricato non possa avere tale requisito.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che le strutture risultano complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e l'immobile non risulta abitato ma attualmente adibito a deposito/ripostiglio.

Si rinvia a quanto indicato in perizia per quanto riguarda lo stato degli impianti.

Le planimetrie catastali dell'immobile, aggiornate nel 2009 con pratica n° VR0060334 di divisione-fusione, riproducono abbastanza fedelmente lo stato dei luoghi attualmente rilevabile (non sono conformi al progetto autorizzato). Sono riscontrabili alcune modeste imprecisioni.

Si precisa che i beni posti in vendita risultano catastalmente uniti di fatto tra loro e che il bene censito come m.n. 1003 sub 2, dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti risulta originato dalla particella 455 (corte comune a varie particelle ed enti urbani del Fg.12).

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **Custode Giudiziario** Avvocato Masin Daniele, con studio in Cerea (VR), Via Giovanni Pascoli n.16 - Tel. 0442/321392 – fax 0442/618508 - e-mail: avv.masin@gmail.com

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 preferibilmente 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

Ove sussistano i presupposti di legge, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario

E' onere di parte aggiudicataria fare istanza per la liberazione del bene, entro i termini di saldo del prezzo.

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA avverrà il giorno 13 giugno 2024 alle ore 13.45

presso la Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A.

Nel giorno fissato, si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.,
- all'esame delle offerte presentate con modalità cartacea o telematica alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara in modalità sincrona mista come definita dall'articolo 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 hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore.

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

ALLE SEGUENTI 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.

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 notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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 notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2.

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 l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione per estratto sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) e, **unitamente alla perizia di stima**, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia <https://ca-venezias.giustizia.it> e sui siti www.asteanunci.it e www.astalegale.net

Ufficio competente NOT.ES. ed informazioni

Le attività da compiersi a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, **Maggiori informazioni** presso NOT.ES. tel. 045/8006661, e.mail: notes@notariato.it – sito: www.notesverona.it.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che **Astalegale.net S.p.A.** è il gestore incaricato dell'eventuale asta telematica. Per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica ulteriori informazioni potranno essere acquisite rivolgendosi a Astalegale.net S.p.A., garaimmobiliare@astalegale.net, numero verde dell'assistenza 848.780.013 attivo dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

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

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 (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951).

E' consentita 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 (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499).

E' 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.

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

Per le offerte cartacee

Per l'efficacia dell'offerta

Per ciascun lotto occorre depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, in busta chiusa.

A) **offerta irrevocabile** di acquisto in bollo corredata da:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenni (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

B) **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, ESCLUSIVAMENTE** mediante assegno circolare (emesso da istituto bancario) non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura. **Non è ammesso vaglia postale.**

L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**),
- 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,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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.

Per le offerte telematiche

Le offerte telematiche andranno presentate ai sensi del D.M. 32/2015, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita** mediante la redazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche e l'invio della stessa a mezzo pec secondo le istruzioni che il gestore potrà fornire.

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

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

All'offerta telematica devono essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere presentata dai genitori),
- contabile della cauzione versata.

La cauzione (nella misura non inferiore pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 220/2022 R.E.** alle seguenti coordinate **IT24Z088071170100000866103** (il cui TRN andrà altresì indicato nell'offerta telematica) **in tempo utile affinché il versamento sia visibile** telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura cui le coordinate bancarie corrispondono almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è pertanto, onere dell'offerente, verificarli). Nella causale indicare il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

Si rinvia al D.M. 32/2015 quanto al restante contenuto e ai documenti da allegare all'offerta. Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente.

L'offerta cartacea o telematica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti.

In caso di più offerte cartacee o telematiche dello stesso valore e in difetto di rilancio, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta per primo.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 28 marzo 2024

Il Notaio delegato
Dott. Roberto Tordiglione