

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 161/2022 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Salmaso Paola (*delega n. 73/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Bevilacqua** (VR), Piazza Marega n.234-236, **piena proprietà** di compendio immobiliare (facente parte di fabbricato in linea a due piani fuori terra) costituito da **un alloggio** disposto su piano terra e primo con accessorio esterno e corte esclusiva e da **un laboratorio** al piano terra con piccola corte esclusiva.

Catasto Fabbricati del Comune di Bevilacqua (VR) Fg. 11:

m.n. 207 sub 4 graffato con sub 3 – Via Piazza Marega n. 234 – p. T-1 – Cat. A/3 – cl. 3 – vani 10,5 – sup. cat. tot. 271 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 264 mq - R.C. Euro 531,43
m.n. 207 sub 5 - Via Piazza Marega n. 236 – p. T – Cat. C/3 – cl. 1 – 153 mq - sup. cat. tot. 167 mq – R.C. Euro 134,33

Catasto Terreni del Comune di Bevilacqua (VR) Fg. 11:

m.n. 207 di ha 00.03.57 – ente urbano.

Prezzo base Euro 120.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire 90.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dall'atto di provenienza e dalla perizia risulta che le opere relative agli immobili in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967.

Dalla perizia in atti e dall'atto di provenienza in atti risulta:

- che per successive opere di ristrutturazione e ampliamento sono stati rilasciati dal Comune di Bevilacqua i seguenti titoli autorizzativi: licenza di costruire n. 355, n. 445 di prot. rilasciata in

data 25 marzo 1974 per sistemazione fabbricato e modifiche interne del fabbricato esistente; licenza di costruzione n. 405, n. 1709 prot., in data 26 novembre 1975 per variante al progetto; dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Bevilacqua (VR) in data 18 febbraio 1976 n. 405; concessioni edilizie n. 534, n. 1832 di prot. rilasciata dal Comune di Bevilacqua (VR) in data 28 settembre 1987 per recuperare fabbricato esistente e n. 923, n. 1589 di prot. rilasciata in data 15 ottobre 1993 per ristrutturazione di un locale;

- che per ulteriori opere realizzate senza la prescritta licenza o concessione sono state presentate al Comune di Bevilacqua (VR) in data 30 settembre 1986 domande di sanatoria ai sensi dell'art. 35 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, a seguito delle quali sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. L4702313 e L470214, n. 2485/86 di prot. in data 11 settembre 1995;

Dalla perizia in atti risulta che sussistono alcune difformità prospettiche e distributive interne e strutturali da regolarizzare.

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

Precisazioni

Si precisa che sui beni risulta trascritto in data 1 luglio 2021 ai nn. 29597 RG e 21330 RP atto di destinazione a fini meritevoli di tutela del 25 giugno 2021. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento, ma ai sensi dell'art. 2929 bis non è opponibile al creditore che ha promosso l'espropriazione e ha trascritto il pignoramento entro un anno dalla trascrizione dell'atto.

Si precisa che dalla perizia in atti risulta che:

- il laboratorio è attualmente collegato direttamente ad altra unità di terzi e che il generatore di calore della suddetta unità risulta collocato all'interno dell'accessorio esterno dell'abitazione;

- l'esperto stimatore ha effettuato aggiornamento catastale dei beni giusta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata in data 31/12/2022 Pratica n. VR0194005 in atti dal 03/01/2023 e denuncia di variazione per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA presentata il 30/12/2022 Pratica n. VR0193849 in atti dal 02/01/2023.

Dalla documentazione in atti, allegata all'elaborato peritale risulta che il bene m.n. 422 sub 5 è in classe energetica G.

Lotto 2

In **Comune di Bevilacqua (VR)**, Piazza Marega n. 218, **piena proprietà** di compendio immobiliare (in fabbricato in linea di due piani fuori terra e sottotetto) con accesso dalla corte comune, costituito da **un alloggio** al piano terra con corte esclusiva all'interno di corte comune, **un alloggio** al piano terra con corte esclusiva all'interno di corte comune e **un alloggio** al piano primo con soffitta.

Catasto Fabbricati del Comune di Bevilacqua (VR), Fg. 11:

- m.n. 422 sub 10 (ex 8 parte) – Via Piazza Marega n. 218 - p. T – cat. A/2 - cl.3 – vani 4 – sup. cat. tot. 129 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 124 mq – R.C. Euro 289,22

- m.n. 422 sub 11 (ex 8 parte) – Via Piazza Marega n. 218 - p. T – cat. A/2 - cl.3 – vani 2,5 – sup. cat. tot. 60 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 56 mq – R.C. Euro 180,76

- m.n. 422 sub 12 (ex sub 9) – Via Piazza Marega n.218 - p. T-1-2 – cat. A/2 - cl.3 – vani 8 – sup. cat. tot. 209 mq – sup. cat. tot. escluse aree scoperte 207 mq – R.C. Euro 578,43

- m.n. 422 sub 7 – Via Piazza Marega n. 218 – p. T - B.C.N.C. ai subb 10, 11, 12.

Catasto Terreni del Comune di Bevilacqua (VR), Fg. 11:

- m.n.422 – Ente Urbano – ha 00.09.10

Prezzo base Euro 234.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00

Prezzo minimo da offrire 175.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dall'atto di provenienza in atti risulta che il fabbricato originario è stato edificato ante 1 settembre 1967.

Secondo la perizia in atti, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bevilacqua (VR) risultano i seguenti titoli edilizi depositati in riferimento agli immobili in oggetto (vedi allegati): SCIA del 09/03/2017 prot. 1178 (sanatoria); ■ SCAGibilita del 30/03/2017 prot. 1589; ■ SUAP SCIA del 2019 (TRVLCU79L08C890B-16092019-2156) del 23.09.2019 (ristrutturazione fabbricato esistente con la formazione di due unita ad uso residenziale); ■ SUAP SCIA del 2020 (TRVLCU79L08C890B-14052020-2037) del 18.05.2020 (variante al progetto); ■ SUAP SCAGibilita del 2020 (TRVLCU79L08C890B-31052020-0913) del 23.06.2020;

-dal confronto dello stato dei luoghi con i documenti reperiti risulta la non conformità urbanistico-edilizia degli immobili in quanto in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità ed in particolare: - difformità prospettiche; distributive interne e strutturali - aumento di unità immobiliari che possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria.

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

Precisazioni

Si precisa che sui beni risulta trascritto in data 1 luglio 2021 ai nn. 29598 RG e 21331 RP atto di destinazione a fini meritevoli di tutela del 25 giugno 2021. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento, ma ai sensi dell'art. 2929 bis non è opponibile al

creditore che ha promosso l'espropriazione e ha trascritto il pignoramento entro un anno dalla trascrizione dell'atto.

Si segnala, inoltre, che con atto in data 18 giugno 2021 n. 3321 rep. notaio Gavras Michele di Legnago, trascritto in data 22 giugno 2021 ai nn. 27764 R.G. e 20042 R.P. è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio, con mezzi meccanici in genere con possibilità di sosta a carico dei subalterni 7, 8 (ora 10, 11, 12) e a favore dei mm.nn. 82 sub 1, sub 2 e sub 3 del Fg. 11 del CF e del m.n. 82 ente urbano di are 6.82 del Fg. 11 del CT (di proprietà di terzi e

al fine di consentire l'accesso e il recesso alla Via Piazza Marega).

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'esperto stimatore ha effettuato aggiornamento catastale dei beni giusta dichiarazione di VARIAZIONE del 29/12/2022 Pratica n. VR0193530 in atti dal 30/12/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e dichiarazione VARIAZIONE del 29/12/2022 Pratica n. VR0193533 in atti dal 30/12/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Dalla perizia in atti non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente.

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 Zaninotto Alessandra**, con studio in Caldiero, Via Don Pio Leonardi 26, tel. 0456151540 – fax 0456170748 - e-mail: zaninotto@studiolegalezaninotto.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 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 16 maggio 2024 alle ore 14.00

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 (**termine perentorio in alcun caso prorogabile e che non risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), 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 www.corteappello.venezias.it e sui siti www.asteannunci.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. 0458006661, e.mail: notes@notariato.it – sito: www.notesverona.it.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che **Zucchetti Software Giuridico srl** 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 Zucchetti Software Giuridico srl, help@fallco.it, tel. 0444/346211.

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.

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

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 minorenne (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 si accetta il 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. 161/2022 R.E.** alle seguenti coordinate **IT61K0880711701000000868043** (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, 1 febbraio 2024

Il Notaio delegato
Dott.ssa Floriana Zago