

**AVVISO DI VENDITA  
TELEMATICA SINCRONA MISTA  
Esecuzione immobiliare n. 168/2023 R.E.**

La sottoscritta Avvocato Roberta Garzatti, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (*delega n. 225/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Arcole** (VR), Via Marezzane di Sotto n. 20, **piena proprietà di fabbricato bifamiliare**, costituito da **un appartamento e un posto auto coperto** al piano terra e **un appartamento** al piano primo con sottotetto non abitabile, con area pertinenziale ed esclusiva.

Catasto Fabbricati del Comune di Arcole (VR), Fg. 16:

m.n. 20 sub 3 – Via Marezzane di Sotto n.20 – p. T – Cat. A/2 – cl. 2 – vani 3,5 – sup. cat. tot. 65 mq – R.C.Euro 225,95

m.n. 20 sub 4 – Via Marezzane di Sotto n.20 – p. T – Cat. C/6 – cl. 2 – mq 27 – sup. cat. tot. 31 mq – R.C.Euro 20,92

m.n. 20 sub 5 – Via Marezzane di Sotto n.20 – p. T-1 – Cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – sup. cat. tot. 112 mq – escluse aree scoperte 110 mq - R.C.Euro 322,79

Catasto Terreni del Comune di Arcole (VR) Fg. 16

m.n. 20 – ente urbano – are 05.07

Come da provvedimento del 15.11.23 si dà atto del sopravvenuto mutamento di una porzione dello stato di fatto del giardino, che è stata confinata da una rete metallica ed occupata da un terzo sulla base di un presunto atto d'acquisto a titolo originario. L'esperto stimatore è stato autorizzato a fare una variazione catastale che tenga conto del mutamento dello stato di fatto del giardino, aggiornando la documentazione catastale.

**Prezzo base Euro 82.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 61.500,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'edificio è di impianto risalente al 1968/1969 e dotato di agibilità nell'assetto attuale nel 2020;

- nell'Ufficio tecnico comunale sono state reperite o dal titolo di provenienza dedotte le pratiche edilizie riguardanti l'edificio bifamiliare di via Marezzane di Sotto n. 20 oggetto di stima:

- Licenza di costruzione prot. n. 2053 del 12/06/1968, riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato in via Marezzane (*allora senza civico e senza specificazione del toponimo*), subordinata al permesso dell'amministrazione provinciale. Con lettera protocollata al numero 3312 del 10/08/1968, l'Ufficio tecnico provinciale comunicava il divieto di procedere, constatata l'insufficiente distanza del vecchio rudere (*sul quale s'intendeva sostituire un nuovo edificio*) dalla proprietà stradale;

- Licenza di costruzione prot. n. 3420 del 28/08/1968, definitiva dopo superamento progettuale delle riserve da parte della Provincia (riportata nel titolo di provenienza ai debitori);

- Certificato di abitabilità prot. n. 3428 del 10/10/1969, (riportato nel titolo di provenienza ai debitori);

- Denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire n. 20/2016, prot. n. 13030 dell'01/09/2016, per realizzazione di una tettoia e modifiche interne e prospettiche ambo i piani abitabili. La superficie coperta denunciata post opera era di 134,22 m<sup>2</sup>, la cubatura di 657,30 m<sup>3</sup> e l'altezza intradossale di 5,93 m. Nella pratica si trova un'autodichiarazione di rispetto delle norme di sicurezza relative all'impiantistica secondo la Legge n. 46/1990

(superata dal D.M. n. 37/2008) e di esenzione dall'obbligo di presentazione del progetto elettrotecnico per utenza domestica di metratura inferiore a 400 m<sup>2</sup>. Si trattava di intervento su immobile adibito a prima casa. Il termotecnico, come già accennato, forniva i presupposti di calcolo alla deroga sulle distanze minime tra fabbricati vicinali in virtù del rispetto dei limiti di trasmittanza delle murature di cui al D.M. "Requisiti minimi" dopo opere di isolamento che, allo stato di fatto, non risultano però mai essere state eseguite. Il progetto prevedeva il rifacimento di tutta l'organizzazione funzionale dell'unità al primo piano, compresi gli impianti tecnologici, ma non ha mai visto la luce – e idem dicasi per la tettoia lato nord. La baracca destinata a "deposito attrezzi" nel giardino sud era già illustrata;

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 35/2018, prot. n. 14516 del 24/09/2018, per variante al progetto precedente col mantenimento della baracca a sud, della nuova unità abitativa al pianterreno (attuale sub 3) e della coibentazione termica dell'edificio. La superficie coperta denunciata post opera era di 128,86 m<sup>2</sup> e la cubatura di 711,77 m<sup>3</sup>. L'altezza del fabbricato restava invariata. Il progettista garantiva il requisito di adattabilità per quanto attinente alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. Nella relazione tecnica illustrativa si fa espresso riferimento al rispetto del limite del 20% per l'incremento di cubatura (vecchio piano casa). Il progetto della centrale termica espone uno schema unifilare privo dell'accumulo sanitario, che in realtà c'è; non figurano nel novero dei cespiti accatastati i 75,98 mq di posti auto scoperti garantiti dalla progettazione della SCIA 2018;

- Segnalazione certificata per l'agibilità n. 10/2020, prot. n. 6547 del 28/05/2020, relativa ai soli due (nuovi) sub 3 e 4. L'adempimento era contestuale alla richiesta di aggiornamento della numerazione civica. Le allegate dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario riguardano opere eseguite al pian terreno, perciò estranee all'unità al primo piano che – di conseguenza – va ritenuta rifarsi ai profili di legittimità originari 1968/69;

- esiste un contratto di somministrazione idrica con Acque Veronesi, matricola contatore n. 2007616;

- considerata la sostanziale corrispondenza architettonica dello stato di fatto con quanto riportato nell'ultimo progetto autorizzato - conforme anche alla planimetria catastale reperibile in atti - non risultano evidenze di abusi edilizi nelle unità oggetto di stima. Le difformità rilevate sono sanabili (della difformità relativa alle destinazioni d'uso soggiorno/cucina nel sub 3 si è tenuto conto nella stima);

- la descrizione catastale delle unità pignorata - con aggiornamento censuario del 2018/19 - risulta sostanzialmente corrispondente in termini di consistenza superficiale e partizione interna a quanto rilevabile in sito, salvo l'inversione funzionale di soggiorno e cucina nell'appartamento al pianterreno rispetto a quanto denunciato da ultimo con SCIA n. 35-2018, prot. n. 14516 del 24/09/2018;

- l'annesso accessorio adibito a deposito, un prefabbricato baraccato di modeste dimensioni ubicato nel giardino sud del lotto, sebbene regolarmente rappresentato in sede amministrativa, non è accatastato.

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

### **Precisazioni**

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che sia stato stipulato un accordo privato tra gli esecutari e il confinante in data 8 febbraio 2023 con cui si intende cedere al vicino, riconoscendone l'acquisto per usucapione, una striscia di terreno nella parte ovest del m.n. 20 con conseguente diminuzione di superficie disponibile per il terreno.

Sempre dalla perizia in atti, cui si rinvia per maggiori dettagli, risulta che:

- l'impianto idrotermosanitario asservito al piano primo risulta scollegato;

- gran parte degli infissi e delle superfici disperdenti sono state riqualificate nell'ambito di un recente intervento di riqualificazione pesante;

- lo stato di fatto degli immobili oggetto della vendita è conforme alle planimetrie catastali quanto al sub 4 e al sub 5, mentre quello del sub 3 è difforme nella disposizione della cucina e dell'ingresso. L'elaborato planimetrico, per la parte relativa al piano terra, rappresenta la striscia ovest del lotto con la larghezza verosimilmente attribuibile a prima della scrittura privata di cessione di una striscia di terreno al confine su quel lato. Idem dicasi per la notazione di accesso laterale, ora impraticabile. L'annesso accessorio (la baracca adibita a deposito, piazzata nel giardino sud in tempi relativamente recenti), urbanisticamente assentito, non figura nel novero dei cespiti accatastrati. L'inserimento e il classamento ex novo dell'accessorio, da soli, comporterebbero un esborso pari al valore venale del manufatto, per cui se ne è omissa l'estimo;

- una striscia di terreno a nord dell'ente urbano è asservita a banchina stradale;

- il terreno di sedime del compendio è accreditato di 507 mq catastali, ma la scrittura privata col confinante (di cui agli atti non risultano pezze di registrazione e/o di trascrizione) e l'asservimento della banchina nord ne ridurrebbe l'estensione effettiva a circa 443 Mq.

### **Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile**

Dalla perizia in atti alla data del 11 ottobre 2023 e dalla relazione di custodia redatta in data 6 novembre 2023 risulta che l'appartamento al piano primo e il posto auto coperto siano oggetto di contratto di locazione.

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e attuale di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario Avvocato Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS) con studio in Verona, Via Chioda 123/A - Tel. 0459813484 – fax - e-mail: [visiteimmobili@ivgverona.it](mailto: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 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 9 maggio 2024 alle ore 15.00**

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

**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 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 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://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 delegato presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, **Maggiori informazioni** presso NOT.ES. tel. 0458006661, e.mail: [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it) – sito: [www.notesverona.it](http://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](mailto: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.

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

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 minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

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

#### **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. 168/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT24G0880711701000000870749** (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  $\frac{1}{4}$  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, 29 gennaio 2024

Il Professionista delegato Avvocato Roberta Garzatti