

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 214/2020 R.E. cui è riunita la n. 324/2021 R.E.

Il sottoscritto Avvocato Roberta Garzatti, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Attilio Burti (*delega n. 232/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Badia Calavena (VR)**, in contrada Perlati, **piena proprietà di casa di abitazione** su due livelli **composta da due unità abitative separate, un garage e giardino.**

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

- m.n. 5 sub 1 – C.da Perlati - p. T – cat. A/2 - cl. 3 – 5 vani – R.C. Euro 263,39 (ex. Fg. 8 mn. 642 sub. 1)

- m.n. 5 sub 2 – C.da Perlati - p. T – cat. A/3 - cl. 3 – 4 vani - R.C. Euro 115,89 (ex. Fg. 8 mn. 642 sub. 2)

- m.n. 5 sub 3 – C.da Perlati - p. T – cat. C/6 - cl. 3 – R.C. Euro 21,59 (ex. Fg. 8 mn. 642 sub. 3)

Catasto Terreni del Comune di Badia Calavena (VR), Fg. 16:

- m.n. 5 – Ente Urbano – ha 0.09,67

Prezzo Base Euro 170.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 127.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione n. 114 del 26/08/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà del sig. Marchesi Luigi;

- certificato di abitabilità n. 114 del 19/11/1969 relativo alla costruzione di un nuovo edificio sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà del sig. Marchesi Luigi;

- concessione edilizia in sanatoria pratica n. A081 prot. 1101 del 30/08/1999 per opere difformi da concessione edilizia di un edificio ad uso abitativo sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà del sig. Marchesi Luigi;

- certificato di abitabilità n. 81 del 30/08/1999 relativo ad opere difformi dalla concessione edilizia di un edificio sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà del sig. Marchesi Luigi.

Il perito ha evidenziato che: dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto rappresentato nelle pratiche edilizie depositate presso il comune di Badia Calavena non risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario potrà sanare le difformità riscontrate dal perito mediante pratica edilizia in sanatoria.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

lo stato di fatto degli immobili oggetto della vendita non è conforme alla planimetria catastale.

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

Lotto 2

In **Comune di Badia Calavena (VR)**, contrada Perlati, **piena proprietà di terreni edificabili di 6738 mq** catastali liberi da costruzioni e non urbanizzati, con accesso dalla strada provinciale 10.

Catasto Terreni del Comune di Badia Calavena (VR), Fg. 16:

- m.n. 781 – pascolo - cl. 2 – are 00.10 - R. D. Euro 0,01 – R. A. Euro 0,01
- m.n. 1035 (ex m.n. 6 parte) – pascolo- cl. 2 – are 00.79 - R. D. Euro 0,10 – R. A. Euro 0,05
- m.n. 1036 (ex m.n. 7 parte) – seminativo - cl. 3 – are 00.20 - R. D. Euro 0,08 – R. A. Euro 0,05
- m.n. 1043 (ex m.n.780 parte) – seminativo - cl. 3 – are 02.18 - R. D. Euro 0,84 – R. A. Euro 0,51
- m.n. 1045 (ex m.n. 53 parte) – incolt prod - cl. 3– are 06.26 - R. D. Euro 0,06 – R. A. Euro 0,03

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

- m.n. 1022 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 418
- m.n. 1023 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 415
- m.n. 1024 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 418
- m.n. 1025 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 417
- m.n. 1026 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 336
- m.n. 1027 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 2023
- m.n. 1046 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 623
- m.n.1047 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 620
- m.n. 1048 – Contrada Perlati snc – p. T – cat. F/1 - area urbana – mq 515

già censiti al Catasto Terreni del Comune di Calavena (VR), Fg. 16:

- m.n. 1022 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 04.18
- m.n. 1023 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 04.15
- m.n. 1024 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 04.18
- m.n. 1025 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 04.17
- m.n. 1026 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 03.36
- m.n. 1027 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 20.23
- m.n. 1046 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 06.23
- m.n. 1047 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 06.20
- m.n. 1048 (ex m.n. 5 parte) – Ente Urbano – are 05.15

a seguito di stralcio aree urbane pratiche VR0155460, VR0155461, VR0155462, VR0155463, VR0155476, VR0155464, VR0155465, VR0155468, VR0155466.

Prezzo Base Euro 108.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 81.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Badia Calavena (VR) in data 20 febbraio 2024 risulta che: il mn. 5 Z.T.O. tipo B “Zona residenziale di completamento”; i mm.nn. 781, 1035, 1036, 1043, 1045, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1046, 1047, 1048 Aree con obbligo strumento convenzionato PDC.C/PUA; i mmnn. 5, 1035, 1036, 1045, 1043, 781, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1046, 1047, 1048: Area di corridoio ecologico principale; il mn. 1027 parte: Zona tutela dei corsi d’acqua L.R. n. 11/2004 art. 41; i mmnn. 5, 1035, 1036, 1045, 1043, 781, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1046, 1047, 1048: Vincolo sismico Zona 2 D.P.C.M. n. 351/2006; i mmnn. 5, 1035, 1036, 1045, 1043, 781, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1046, 1047, 1048: Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004, art. 142 lettera c) - corsi d’acqua; il mn. 1027 parte: Vincolo rispetto idraulico R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- i terreni mm.nn. 1035, 1036, 1043 e 1045 alla data del sopralluogo risultavano affittati, assieme ad altro terreno, con contratto di affitto di fondi rustici registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Verona in data 15 marzo 2019 al n. 003299 serie 3 T, con scadenza 31 dicembre 2033;

- costituzione di diritto di passo pedonale e carraio trascritta in data 9 agosto 2007 n. 40286 R.G. e n. 23223 R.P. a favore dei beni identificati al foglio 16 mappali 893 sub 1-2-3 e mappale 531 a carico dei mappali 6, 53, 781 (oggi per quel che interessa 1035 – 1045 e 781) del foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di Badia Calavena;

- dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

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 Sartor Michele**, con studio in Verona, Str. Scipione Maffei 8 - Tel. 045594441 – fax 045590055 - e-mail: sartor@maffei14.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 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 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 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) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui siti www.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

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 – 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.

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 (o, in alternativa, vaglia postale) non trasferibile intestato al delegato 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. 214/2020 R.G.** alle seguenti coordinate **IT 54V088071170100000859455** (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, 13 febbraio 2024

Il Professionista delegato
AVV. ROBERTA GARZATTI