

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 397/2021 R.E.

Il sottoscritto, Melchiorre Saraceno, Notaio in Verona (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (*delega n. 24/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico (Lotto 1 e Lotto 2)

In **Comune di Ronco all'Adige (VR)**, località Gangaion, Via Gangaion 7, **piena proprietà di compendio immobiliare di tipo rurale** costituito da abitazione a due piani fuori terra in stato conservativo sufficiente, un deposito (ex molino) costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno a tre piani fuori terra e l'altro ad un solo piano in stato conservativo mediocre, un altro deposito ad un piano fuori terra, un'autorimessa e un terzo deposito al piano primo in stato di abbandono, con area esterna a verde e **terreni agricoli** attualmente incolti per 8.122 mq catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Ronco all'Adige (VR) Fg. 38:

- mn 4 sub 6 – Via Gangaion n. 7 – p. T-1 - cat A/2 – cl. 2 – vani 10 – sup. cat. tot. 246 mq – R.C. Euro 619,75
- mn 4 sub 2 graffato al sub 3 – Via Gangaion n. 7 – p. T-1-2 – cat. C/2 – cl. 1 – 269 mq – R.C. Euro 119,48
- mn 4 sub 4 - Via Gangaion n. 7 – p. T – cat. C/2 – cl. 1 – 333 mq – R.C. Euro 147,90
- mn 4 sub 5 - Via Gangaion n. 7 – p. T – cat. C/6 – cl. 1 – 11 mq – R.C. Euro 13,63
- mn 4 sub 7 - Via Gangaion n. 7 – p.1– cat. C/2 – cl. 2 – 53 mq – R.C. Euro 27,37
- mn 4 sub 8- Via Gangaion n.7 – p. T – B.C.N.C.
- mn 4 sub 9 – Via Gangaion n. 7 – p. T – B.C.N.C.

Catasto Terreni del Comune di Ronco all'Adige (VR) Fg. 38:

- mn 220 - frutteto – cl. 1 – ha 00. 25. 55 – R.D. Euro 52,52 – R.A. Euro 29,03
- mn 221 - frutteto – cl. 1 – ha 00. 01.65 – R.D. Euro 3,39 – R.A. Euro 1,87
- mn 5 – incolt. Prod. – cl. U – ha 00.10.42 - R.D. Euro 0,80 – R.A. Euro 0,22
- mn 13 - frutteto – cl. 1 – ha 00. 43.60 – R.D. Euro 89,62 – R.A. Euro 49,54

Prezzo base Euro 91.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 68.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'impianto originario risale ai primi decenni del '900;
- da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco all'Adige (VR) sul suddetto compendio immobiliare risulta esclusivamente la seguente pratica edilizia: P.E. n. 01/2005 Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e s. i. e m. (Primo Condono edilizio) prot. 4.883/85 del 04/05/2005 avente per oggetto opere abusive consistenti in ampliamento e ristrutturazione casa di abitazione e costruzione di un laboratorio artigianale con annessi rustici. Negli elaborati grafici allegati alla domanda del suddetto condono, come richiamato anche per altro nell'autorizzazione idraulica in sanatoria, era prevista la realizzazione di un intervento di riordino urbanistico-ambientale consistente nella ristrutturazione del laboratorio/magazzino, previa demolizione delle porzioni della struttura poste a ridosso del braccio di scarico del corso d'acqua demaniale denominato Fossa Canossa, la demolizione delle murature interne dell'autorimessa per inglobarla all'interno della superficie del laboratorio ed infine la demolizione del locale ripostiglio posto ad est del fabbricato adibito ad abitazione. Tali demolizioni non sono state di fatto realizzate.

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

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Ronco All'Adige (VR) in data 10 novembre 2023 risulta che, secondo il **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) approvato in Conferenza dei Servizi in data 06/04/2011 l'intero territorio comunale ricade in P.A.Q.E. I mm.nn. 4,5,13,220 e 221 sono compresi nell'ATO n.6 e che secondo il **P.I.** (Piano degli Interventi) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020 ai sensi della L. R.V. 11/2004, l'intero territorio ricade in P.A.Q.E. ai sensi dell'art. 60 delle norme tecniche operative: i mm.nn. 4, 5, 13, 220 e 221 ricadono tutti in zona Z.T.O. "E" Zona Agricola – sottozona "E2" ai sensi degli artt. 28-41-42-45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 7 e in Z.T.O "Aree a tutela speciale" ai sensi dell'art. 52 N.T.O. con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 8. I mm.nn. 4, 5, 13, 220 ricadono (i mm.nn. 4, 13 e 220 solo parzialmente) in Z.T.O. "Fasce e zone di rispetto" ai sensi dell'art. 53 N.T.O. con le prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 9.

Precisazioni

Si avvisa che nell'elaborato peritale in data 14 gennaio 2023 il m.n. 221 è indicato erroneamente di are 3.65 anziché correttamente di are 1.65.

Quanto alla conformità catastale, dalla perizia in atti risulta che *“dal punto di vista catastale sono state riscontrate due difformità planimetriche di cui una riguardante la diversa conformazione del muro di confine tra il laboratorio di cui al bene D) e l'autorimessa di cui al bene E) consistente in una rientranza non rappresentata e l'altra relativa alla diversa conformazione del muro perimetrale orientale del ripostiglio dell'abitazione di cui al bene A). Trattandosi di lievi difformità da considerarsi ininfluenti sulla consistenza dei beni e dato che le stesse fanno parte di beni per i quali, nell'intervento di riordino sopra esposto, è prescritta la demolizione non si ritiene opportuno procedere d'ufficio all'aggiornamento delle relative planimetrie.*

Quanto all'indice di prestazione energetica dell'edificio, dalla documentazione in atti non risulta né l'indice di prestazione né la classe energetica corrispondente.

Si precisa, inoltre, che dalla documentazione in atti risulta:

- che i beni sono pervenuti a parte eseguita in virtù di successione a soggetto deceduto in data 27 febbraio 2015, con accettazione espressa di eredità del 7 maggio 2019, n. rep. 9063 notaio Agosto Chiara di Torino, trascritta in data 10 maggio 2019, ai nn. 18457 e 12514;

- che non risulta trascritto il relativo certificato di denunciata successione;

- che in data 10 giugno 2010, ai nn. 22821 e 13928, risulta trascritta, sui beni di cui ai subalterni 4, 5, 7 e 9, domanda giudiziale cui ha fatto seguito verbale di conciliazione giudiziale cron. n. 3688/2011 del 22/6/2011, rep. n. 3410/11 nel procedimento n. 5420/2010 R.G. (rettificato con provvedimento cron. n. 519/2012 del 4/2/2012, rep. n. 399/2012 rep. nel procedimento n. 5420-1/2010 R.G.) con dichiarazione di cessazione della materia del contendere, estinzione del procedimento e ordine di cancellazione della trascrizione della domanda. Tale formalità non sarà cancellata con il decreto di trasferimento

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 Fabrizio Alessioli con studio in Verona, P.zza Renato Simoni 38, Tel. 0458005893 fax 0458012137 e-mail: alessiolifabrizio@libero.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 6 giugno 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 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 <https://ca-venezias.giustizia.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.

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 è ammesso 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. 397/2021 R.E.** alle seguenti coordinate

IT72S088071170100000866093 (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, 4 aprile 2024

Il Notaio delegato Melchiorre Saraceno