

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Esecuzione immobiliare n. 307/2021 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. 177/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Cologna Veneta (VR)**, Via San Sebastiano 113/A, **piena proprietà di capannone** destinato a stoccaggio e movimentazione di prodotti agricoli **con locali ufficio, pensilina, pesa ed area di pertinenza.**

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 25:

- m.n. 134 – Via San Sebastiano 113/A - p. T- cat. D/8 - R. C. Euro 6.716,00

Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta (VR), Fg. 25:

- m.n. 134 – Ente Urbano – ha 1.06.30

**Prezzo base Euro 230.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 172.500,00**

Si precisa che parte eseguita è soggetto passivo I.V.A. con facoltà di esercitare la relativa opzione, nei casi previsti dalla legge, sino alla data del pagamento del saldo prezzo.

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- presso il Comune di Cologna Veneta, sono risultati i seguenti titoli edilizi: CE n. 92/2001 prot. 5317 del 07/08/2001; DIA n. 25/2002, prot. 1338 del 14/05/2002 n. 6576; DIA 51/2002 del 13/09/2002 n. 13324; Certificato di agibilità del 02/10/2002 prot. 9056/02;

- in sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti abusi edilizi sanabili: rispetto alle ultime tavole presentate, il capannone presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Inoltre, i locali adibiti ad uffici presentano alcune finestre rivolte verso il magazzino interno non presenti sulle tavole; nello stato di fatto l'area pavimentata esterna adibita a "piazzale di manovra" è superiore rispetto all'assentita; sul lato nord del lotto è presente un cancello carraio non indicato nelle tavole progettuali;

- in sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti abusi non sanabili: la posizione della pesa è differente rispetto all'assentito. Essendo posizionata all'interno della fascia di rispetto stradale l'abuso non è sanabile. Da informazioni prese, l'Ente proprietario della strada, la Provincia di Verona, in seguito ad apposita formale domanda, *potrebbe* autorizzarne il mantenimento e conseguentemente permetterne la regolarizzazione edilizia. In cambio potrebbe essere richiesta la rinuncia risarcitoria in caso di esproprio per allargamento della sede stradale o una compensazione economica da determinarsi solo in sede di istruttoria. Da informazioni prese, non essendo questa ipotesi di certo esito, ai fini della stima si considererà in via cautelativa l'abuso come non sanabile; la prevista piantumazione di mascheramento posta sul confine è assente. Abuso non sanabile, con obbligo di ripristino con piantumazione di n. 31 piante da alto fusto; sul retro del fabbricato è presente un piccolo fabbricato abusivo in materiale prefabbricato facilmente demolibile di dimensione 3.5 per 3 m. di altezza variabile tra i 2 e i 3 metri circa, edificato parzialmente nell'area di rispetto stradale. Abuso non sanabile.

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 Cologna Veneta in data 6 giugno 2023 risulta che il m.n.134 è classificato nel PIANO DEGLI INTERVENTI in Zona E – AGRICOLA Ambito territoriali omogenei – ATO n.05 Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (PARTE) Fasce di rispetto stradale (PARTE) con prescritta la

seguinte normativa: art.45.01, art.16, art.17 delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi; PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO Vincoli. Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3); Fasce di rispetto stradali (PARTE) Invarianti. - Fragilità. Compatibilità geologica: Terreno idoneo. Trasformabilità. Ambito territoriale omogeneo – ATO n°5. con prescritta la seguente normativa: art. 7, art.12, art. 20, art.25 delle Norme Tecniche del P.A.T.

### **Precisazioni**

Si precisa che dalla perizia in atti risulta:

- Vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto autentificato in data 26 luglio 2001 n. 125178 rep. notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina trascritto in data 23 agosto 2001 ai nn. 33250 e 23232 a favore del Comune di Cologna Veneta;

- decreto di sequestro preventivo del piazzale e del capannone siti in Cologna Veneta Via San Sebastiano 113/A emesso in data 31 agosto 2022, n. 5703/22 R.G. notizie di reato – n. 5514/22 R.G. GIP Luciano, Gorra (**non trascritto**); si precisa che dalla documentazione in atti **risulta provvedimento di dissequestro del piazzale, emesso in data 14 marzo 2024 dal Giudice Dott.ssa Pizzati e depositato in Cancelleria in data 15 marzo 2024, “del piazzale e del capannone sequestrati con provvedimento del 31 agosto 2022”**.

- che, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne rispetto alla planimetria catastale presentata e non risulta rappresentata la porzione a piazzale;

- che il bene catastalmente sito in Via San Sebastiano 113/A è in Via Chiesole senza numero civico.

### **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 **Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con studio in Verona, Via Chioda 123/A - Tel. 0459813484 – 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 13 giugno 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 o vaglia postale, 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), il servizio di Postal Target 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 Notaio 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 (o **vaglia postale di colore rosa**) non trasferibile intestato al Notaio 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. 307/2021 R.E.** alle seguenti coordinate **IT82D0880711701000000870944** (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, 21 marzo 2024

Il Notaio delegato  
Dott.ssa Floriana Zago