

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 68/2022 R.E.

Il sottoscritto Dott. Mattia Marino Notaio in Verona (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (*delega n. 111/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Arcole** (VR), via Motte Crosaron n. 43, **piena proprietà di edificio residenziale** su due piani con bagno esterno, porzione di corte rurale tradizionale, con prospiciente spazio cortivo di pertinenza esclusiva su cui insistono un corpo di fabbrica adibito ad autorimessa e un corpo di fabbrica e altri manufatti.

Catasto Fabbricati del Comune di Arcole (VR), Fg. 8:

- m.n. 105 sub 1 –Via Motte Crosaron n. 43 - p. T-1 - cat. A/4 - cl. 1 – 4,5 vani – sup. cat. tot. 97 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 94 mq - R.C. Euro 109,23

- m.n. 105 sub 2 – Via Motte Crosaron n. 43 – p. T - cat. C/6- cl. 2 - 23 mq – R.C. Euro 17,82

- m.n. 105 sub 3 -Via Motte Crosaron n. 43 – p. T - cat. C/6, cl. 1 – 11 mq – R.C. Euro 6,20

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato (m.n. 105 del Fg. 8 del CT – ente urbano di are 04.24).

Prezzo base Euro 20.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 15.000,00

Caucione minima pari al 50% del prezzo offerto.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il complesso immobiliare è costituito da un appartamento in linea con bagno esterno (sub1), e da un corpo di fabbrica censito come autorimessa (sub 2), da un box in lamiera utilizzato come deposito/autorimessa (sub 3) e da un manufatto ex pollaio, insistenti su corte pertinenziale;

- dalle verifiche effettuate risulta rilasciata la licenza di costruzione n. 191/76 prot. n. 4563 in data 28/12/1976 Relativa a “Ampliamento di un locale in Vi Motte Crosaron da adibirsi a servizi igienici” Intestata a Carboni Gelmino e Paiola Lidia;

- per quanto riguarda l'abitazione, non sono stati reperiti titoli abitativi relativi all'edificio principale che è stato realizzato presumibilmente nella prima metà del 1900;

- per quanto riguarda il bagno esterno, il manufatto che ospita il bagno è stato autorizzato con la Licenza edilizia n. 191/76, ma nel progetto aveva dimensioni inferiori rispetto a quello realizzato ed è, pertanto, non regolare;

- per quanto riguarda l'autorimessa (sub 2), non sono stati reperiti titoli abitativi, ma compare nello stato di fatto della planimetria allegata alla Licenza di costruzione n. 191/76 e pertanto si considera legittimata;

- per quanto riguarda il manufatto in lamiera accatastato come autorimessa (sub 3), lo stesso è stato realizzato abusivamente e non regolarizzabile, dovrà essere demolito e soppresso al NCEU;

- per quanto riguarda il manufatto ex pollaio: risulta abusivo, non accatastato e dovrà essere demolito.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'appartamento e l'autorimessa sono conformi alla planimetria catastale.

- il bagno esterno è conforme alla planimetria catastale, ma è difforme dallo stato legittimato. A seguito della regolarizzazione sarà necessario aggiornare la planimetria catastale;

- il box in lamiera abusivo presenta una planimetria che non corrisponde allo stato dei luoghi, ma essendo il manufatto abusivo e dovendo essere demolito, il bene dovrà essere soppresso al NCEU;

- il manufatto in lamiera ex pollaio non risulta accatastato, ma dovendo essere demolito non si considera alcuna modifica catastale.

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

Si segnala che dalla perizia risulta, inoltre, che:

- gli impianti nell'abitazione non sono completi né conformi alle normative;
- la copertura di due annessi è realizzata in eternit;
- l'accesso ai beni in esame avviene attraverso il contiguo mappale n. 151 di altra proprietà, in corrispondenza del quale, sulla mappa catastale, è indicato lo stradello di accesso;
- la parte di terreno m.n. 105 su cui non insistono i beni accatastati risulta indicato, dall'elaborato planimetrico in atti, come sub 4 corte bene comune ai sub 1,2 e 3; di fatto la corte è in parte pavimentata ed utilizzata come cortile di servizio al sub 1 e 2, in parte vi insiste la strada di accesso, oltre che ai beni posti in vendita, anche al m.n. 110 di altra proprietà, in parte è utilizzata a parcheggio dai vicini, in parte è terreno incolto.
- il perito non ha reperito servitù di passo trascritte

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** con studio in Verona, Via Chioda 123/A - tel. 045/9813484 – e-mail: 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 20 giugno 2024 alle ore 14.30

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, 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", attraverso il servizio di Postal Target, 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-venezia.giustizia.it> e sui siti www.asteanunci.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 **Notartel S.p.A.** 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 Notartel S.p.A., gestorenartel@notariato.it, tel. 06.36.76.9.500.

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 50% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario (o, in alternativa, vaglia postale o assegno postale) intestato al Notaio delegato e 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 50% del prezzo offerto**) dovrà essere versata a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI VERONA PROC.ESEC.IMM.68/2022R.E.** alle seguenti coordinate **IT09I088071170100000869320** (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, 17 aprile 2024

Il Notaio delegato
Dott. Mattia Marino