

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 269/2022 R.E.

Il sottoscritto Dott. Giovanni Calvelli, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 131/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Albaredo d'Adige (VR)** , Frazione di Vigo, Via Rivalta n. 12, **piena proprietà di appartamento al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Albaredo d'Adige (VR) Fg. 20:

mapp. 82 sub 5, Via Rivalta P. 1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 76 - R.C. Euro 207,87

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Prezzo base: Euro 71.300,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 53.475,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che relativamente all'immobile posto in vendita sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 3896 del 24.11.2006 per "ristrutturazione con ampliamento e cambio di unità immobiliare di un fabbricato residenziale su terreno di proprietà dello stesso";

- D.I.A. prot. n. 11661 del 27.09.2007 per "le modifiche della variante prevedono: una diversa disposizione delle tramezze interne delle due unità abitative, modifiche della forometria esterna sui prospetti nord, sud ed ovest con conseguenti variazioni prospettiche, diversa collocazione e dimensioni della tettoia, che rimarrà comunque posizionata sul lato ovest del fabbricato";

- Certificato di agibilità n. 3392/2008 del 20.03.2008 prot. n. 3912.

Il perito ha rilevato che dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale per quanto riguarda il sub. 5 oggetto di pignoramento, tuttavia è stata rinvenuta la presenza di una cantina, attualmente utilizzata come centrale impiantistica situata al piano interrato nell'area esterna (sub. 3) comune ai subb. 4 e 5 che non risulta rappresentata negli elaborati progettuali. Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico è stata valutata positivamente la possibilità di sanatoria della stessa compatibilmente con la presenza di fascia di rispetto stradale.

Da quanto riferito telefonicamente dal competente ufficio del Genio Civile il pozzo presente all'interno del compendio immobiliare risulta correttamente denunciato e adibito ad uso domestico.

Costi previsti per la regolarizzazione: euro 4.000,00.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Vendita autenticata in data 20.03.1986 n. 63524 Rep. Notaio Luigi Soave di Legnago (VR), trascritta a Verona in data 27.03.1986 ai nn. 6836/4965) risulta inoltre che: la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile posto in vendita, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che "è stata presentata in data 5 dicembre 1985 domanda di concessione edilizia in sanatoria di porzione del fabbricato in oggetto, ai sensi dell'art. 31 della suddetta legge e che è stata versata l'oblazione di cui al 6 comma dell'art. 35 di detta legge il tutto

come comprovato dalle copie certificate conformi in data 20 dicembre 1985 e 27 febbraio 1986 della domanda suddetta e della ricevuta di Lire 450.000.= (quattrocentocinquantamila) di data 9 dicembre 1985 Ufficio Postale di Albaredo d'Adige del versamento in unica soluzione dell'intera oblazione, che si allegano al presente atto rispettivamente sub "B" e "C".

Dal successivo atto di Permuta autenticato in data 24.07.2007 n. 8227 Rep. Notaio Gabriele Noto di Verona trascritto a Verona in data 02.08.2007 ai nn. 38294/22112 e allagato alla perizia in atti, risulta inoltre che "per la costruzione di un'autorimessa ora ricompresa nel fabbricato abitativo, è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria in data 23 febbraio 1990 n. 102/c."

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) il pozzo per l'acqua e l'impianto di depurazione sono posizionati nella cantina e sono comuni all'unità del piano terra (non oggetto di esecuzione) e a quella del piano primo, inoltre la loro alimentazione è fornita dall'impianto dell'unità al piano terra. La fossa biologia è comune a tutto il fabbricato.

Attualmente è presente un unico contatore per il gas metano ma da quanto comunicato esiste predisposizione per la separazione delle due unità.

2) L'accesso pedonale e carraio al fabbricato avviene direttamente da via Rivalta, strada pubblica attraverso il m.n. 142, ente urbano di 18 mq..

Dall'integrazione di perizia del 19 aprile 2024 risulta che il perito all'esito dell'accesso agli atti da lui effettuato presso il Genio Civile, "relativamente alla presenza di un pozzo ubicato ad Albaredo d'Adige (VR), frazione di Vigo in via Rivalta n. 12, foglio 20 mappale 82", è emerso che "Da quanto comunicato dal Genio civile al cambio di proprietà risulterà necessaria una dichiarazione non onerosa di cambio nominativo da eseguirsi a carico dei nuovi intestatari".

Dall'integrazione di perizia del 30 aprile 2024 si evince che "il mappale 142 risulta costituito da una striscia di terreno limitrofa al tratto stradale e non da esso separata con divisorii. Consente l'accesso ai beni insistenti sul mappale 82 ma risulta transitabile anche da chiunque si trovi in prossimità della strada pubblica via Rivalta".

Si evidenzia, come statuito dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13 maggio 2024, che **la sopra descritta piccola area urbana (m.n. 142) di accesso al fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, non è oggetto di vendita in quanto non è stata pignorata.**

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Matteo Residori**, Via del Pontiere n. 19, Verona, tel. 0458001497,, email avv.matteoresidori@gmail.com. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

La vendita degli immobili con la procedura della

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 11 settembre 2024 alle ore 14:40
(apertura di tutte le buste cartacee 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, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

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 e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 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 accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e sul relativo sito internet www.asteannunci.it, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net. Dell'avviso sarà data pubblicità anche attraverso il servizio di Postal Target.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

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.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,
- 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, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- **assegno circolare non trasferibile** intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti (se trattasi di offerta congiunta) .

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) 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,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio delegato);
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,

1 Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 269/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT70T0326811702052454916040" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

Fermo il termine delle ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la **cauzione** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad essere visibile telematicamente sul conto corrente** intestato alla procedura esecutiva, **almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.**

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., **l'offerta non è efficace se** perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato o **se** l'offerente

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice **TRN** (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini

non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 16 maggio 2024

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli