

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

**Esecuzione immobiliare n. 210/2022 R.E.**

La sottoscritta Dott.ssa Laura Curzel Notaio in Verona (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (*delega n. 159/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 1**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Oriana Fallaci, **piena proprietà di fabbricato residenziale di tipologia a schiera**, di due piani fuori terra e uno interrato, **allo stato grezzo** con autorimessa e porzioni di giardino.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 966 sub 3 – cat. F/3 – p.S1-T-1

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.

**Prezzo base Euro 42.800,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

Prezzo minimo da offrire Euro 32.100,00

**Si precisa che il trasferimento è soggetto a I.V.A.**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008 rilasciato dal Comune di Isola Rizza;
- dal raffronto tra lo stato dei luoghi, al grezzo della costruzione, e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato Permesso di costruire 22/2007 del 12/02/2008;
- l'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- il permesso di costruire è scaduto. Per completare l'opera è necessario depositare nuovo titolo edilizio, S.C.I.A.

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:

- gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti dal Catasto Fabbricati, sono conformi allo stato dei luoghi;
- l'unità è allo stato grezzo della costruzione;
- i lavori sono fermi da oltre 10 anni;
- l'unità abitativa è confinante e speculare all'unità individuata al Lotto 2.

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

Dall'atto di provenienza in data 12/06/2008 n. rep. 342513 Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona risulta che è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Isola Rizza (VR) trascritta in data 7 luglio 2006 nn. 34003 RG 19974 RP.

**Lotto 2**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Oriana Fallaci, **piena proprietà di fabbricato residenziale di tipologia a schiera**, di due piani fuori terra e uno interrato, **allo stato grezzo** con autorimessa e porzioni di giardino.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 966 sub 4 – cat. F/3 – p.S1-T-1

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.

**Prezzo base Euro 42.800,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

Prezzo minimo da offrire Euro 32.100,00

**Si precisa che il trasferimento è soggetto a I.V.A.**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008 rilasciato dal Comune di Isola Rizza;
- dal raffronto tra lo stato dei luoghi, al grezzo della costruzione, e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato Permesso di costruire 22/2007 del 12/02/2008;
- l'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- il permesso di costruire è scaduto. Per completare l'opera è necessario depositare un nuovo titolo edilizio, S.C.I.A.

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:

- gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti dal Catasto Fabbricati, sono conformi allo stato dei luoghi;
- l'unità è allo stato grezzo della costruzione;
- i lavori sono fermi da oltre 10 anni;
- l'unità abitativa è confinante e speculare all'unità individuata al Lotto 1.

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

Dall'atto di provenienza in data 12/06/2008 n. rep. 342513 Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona risulta che è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Isola Rizza (VR) trascritta in data 7 luglio 2006 nn. 34003 RG 19974 RP.

**Lotto 3** (Lotto 3 e Lotto 4 della perizia di stima)

In **Comune di Ronco all'Adige (VR)**, via Maestri del Lavoro, **piena proprietà di due lotti di terreni edificabili di complessiva superficie pari a 1.630 mq catastali** da Piano di Lottizzazione "Napoleone".

Catasto Terreni del Comune di Ronco all'Adige (VR), Fg. 18:

- m.n. 2140 – Semin irrig – cl. 1 – ha. 00.00.27 R.D. Euro 0,34 RA Euro 0,19
- m.n. 2189 – Semin irrig – cl. 1 – ha. 00.00.11 R.D. Euro 0,14 RA Euro 0,008
- m.n. 2196– Semin irrig – cl. 1 – ha. 00.07.92 R.D. Euro 9,93 RA Euro 5,52
- m.n. 2190– Semin irrig – cl. 1 – ha. 00.00.04 R.D. Euro 0,05 RA Euro 0,03
- m.n. 2191– Semin irrig – cl. 1 – ha. 00.00.03 R.D. Euro 0,04 RA Euro 0,02
- m.n. 2193– Semin irrig – cl. U – ha. 00.07.93 R.D. Euro 9,94 R.A. Euro 5,93

**Prezzo base Euro 86.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

Prezzo minimo da offrire Euro 64.500,00

**Si precisa che il trasferimento è soggetto a I.V.A.**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente;
- il lotto è stato autorizzato con permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008 e collaudato il 23/08/2010;
- è stato successivamente sottoscritto Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019, in relazione ai mappali 2196- 2193- 2140 nel quale

l'amministrazione ha acconsentito alla richiesta di trasformazione delle are Z.T.O. "C1/7b" e Z.T.O. "E2" in di completamento edilizio Ba a condizione della monetizzazione della trasformazione, valorizzata in complessivi € 8.276,00;

- tale somma non è mai stata corrisposta al Comune e che lo stesso potrebbe, nella futura variante al P.I. riportare la ZTO a C1 originaria.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Ronco all'Adige in data 13 dicembre 2023 risulta che nel P.A.T.: approvato con Verbale della Conferenza dei Servizi del 06/04/2011, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 14; i mm.nn. 2140-2189-2190-2191-2193-2196 del Fg. 18 ricadono in: area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1; area soggetta ad "Azioni strategiche aree di urbanizzazione consolidata-prevalentemente residenziale, ai sensi dell'art. 44 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2; Nel P.I.: approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020 ai sensi della L.R.V. 11/2004, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art.60 delle Norme Tecniche Operative: i mm.nn. 2140-2193-2196 del Fg. 18 ricadono in: Z.T.O. "B" Zona di attuale urbanizzazione residenziale "Ba", ai sensi degli artt. 28-29-33 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 3; soggetti a perequazione da accordo tra il Comune di Ronco all'Adige (VR) e soggetto privato ai sensi dell'art. 6-7 della L.R.V. n. 11/2004 prot. n. 15215 del 18.12.2019; i mm.nn. 2189-2190-2191 del Fg. 18 ricadono in: Z.T.O. "C1" Zone residenziali di espansione integrativa "C1/7b", ai sensi degli artt. 28-29-34 N.T.O. con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4.

#### **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 Biasioli Alessandro**, con studio in Verona, Via Tezone n. 11 - Tel. 045/8944207 – fax 045/8944206 - e-mail: [avv@alexandrobiasioli.it](mailto:avv@alexandrobiasioli.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 21 novembre 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, 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](http://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](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché servizio Postal Target.

### **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**, 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 minorenni (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. 210/2022 R.E.** alle seguenti coordinate **IT98N0880711701000000870794** (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, 26 luglio 2024

Il Notaio delegato Dott.ssa Laura Curzel