

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 323/2020 R.E.

Il sottoscritto dott. Francesco Sarullo Notaio in Zevio (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (*delega n. 254/2022*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Salizzone** (VR), frazione Bionde, via Filegare n. 8, **piena proprietà di capannone a destinazione mobilificio** (attività cessata) **di circa 1820 mq** oltre a due tettoie di 43 mq e di 70 mq con corte esclusiva in parte asfaltata e in parte a verde di circa 3.400,00 mq e di **terreno limitrofo incolto a servizio** di 2764 mq catastali, destinato in parte a parcheggio e verde.

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzone (VR), Fg. 34:

- m.n. 17 sub 8 (ex sub 1 e sub 6 - già sub 3,4,5) – Via Filegare 8 – p.T – cat. D/7 - R.C. Euro 8.890,00

Catasto Terreni del Comune di Salizzone (VR), Fg.34:

- m.n.169 (ex m.n. 115) – seminativo- cl. 2 – 2.764 mq - R. D. Euro 22,13 – R.A. Euro 12,85

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato m.n. 17 – Ente Urbano – are 79.55

Prezzo base Euro 48.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 36.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il capannone è stato realizzato in due momenti successivi: la parte più vecchia (di 1180 mq di superficie coperta) è stata costruita prima del 1967, mentre l'ampliamento (di circa 770 mq), a partire dal 2002, è stato realizzato giusto permesso di costruire in variante n.16/2007;
- sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.02/2004C prot n. 721 rilasciata il 27 luglio 2002, Concessione Edilizia in variante alla Concessione Edilizia n. 02/2004C prot. n. 4801 rilasciata il 16 marzo 2004, Permesso di Costruire n. 16/2007 in variante alla Concessione Edilizia n. 004C/V1 prot. N. 6199 – Seconda Variante rilasciata il 24 luglio 2007;
- il Comune di Salizzone non è in possesso di tre pratiche edilizie iniziali (che sono citate nella successiva Concessione n.02/2004C),
- il Certificato di agibilità prot. n. 5141 è stato rilasciato il 9 settembre 2009;
- sussistono piccole difformità prospettiche e planimetriche del fabbricato, vi è una tettoia abusiva in pessime condizioni posta lungo il prospetto nord che va demolita e la porzione più risalente del fabbricato ha copertura *presumibilmente in eternit*, da verificare ed eventualmente smaltire.

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 Salizzone in data 18 ottobre 2023 risulta che i mm.nn. 17-169 del fg. 34 ricadono in zona ATO. N. 1.8 – Salizzone Campagna Sud; Zona “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale” – art. 28.1 P.I.; Detti mappali sono ricadenti nell'Attività Produttive Fuori Zona – Scheda Insediamento produttivo n. 30.

Precisazioni

Si precisa che dalla perizia in atti risulta che:

- il manto di copertura della parte di capannone originaria per circa 1180 mq *“sembra realizzato in onduline di eternit. La copertura va eliminata e ripristinata con altro tipo di questo si terrà conto nella stima complessiva del bene ...”*,
- l’approvvigionamento dell’acqua avviene mediante pozzo,
- l’accesso carraio alla villetta censita come m.n. 34 sub 7, di proprietà di terzi, avviene attraverso la corte sub 8;
- non sussistono difformità catastali;
- non risulta l’indice di prestazione energetica dell’edificio, né la classe energetica corrispondente.

Dalla perizia e dalla documentazione ex art 567 c.p.c. agli atti risultano, inoltre:

- costituzione di servitù di passaggio, trascritta a Verona in data 29.05.2018 n. 20740 R.G. e 14303 R.P., costituita con atto notarile pubblico n. 2253/8575 del notaio Di Maria Pierluigi del 18.05.2018 gravante il m.n. 34 sub 8 e a favore del m.n. 34 sub 7;
- Convenzione Edilizia trascritta a Verona il 07.08.2002 n. R.G. 33824 e R.P. 23368, atto pubblico amministrativo numero 997 del 24/07/2002 notaio Segretario Comunale di Salizzole sui mappali censiti al NCT fg. 34 mapp. 17, terreno are 55 ca 44 e fg.34 mapp. 115, terreno di are 51 ca 75 secondo il cui art. 8: *“La ditta si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a destinare in perpetuo un’area di proprietà della superficie minima di mq. 1.072, pari al 10% della superficie fondiaria del lotto, a verde e a parcheggi a uso pubblico, nonché a realizzare e mantenere in buono stato tali opere a propria cura e spese – vedi planimetria di progetto (allegato A).”*

Convenzione Edilizia trascritta a Verona il 08.02.1988 n. R.G. 3645 e R.P. 2488, atto tra vivi, convenzione edilizia, atto numero 74750/2304 del 29-12-1987 notaio Franco Celli di Bovolone sui mappali censiti al NCT del Comune di Salizzole, sez C fg. V mapp. 17 e mapp. 18, terreni per complessivi Ha 1 Are 07 Ca 19 a favore del Comune di Salizzole, nella quale vengono destinati in perpetuo mq. 1000 a verde e parcheggio (Allegato11)

Visione beni, custodia e liberazione dell’immobile

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 Giuseppe Giacon**, con studio in Via Camporosolo 2637047 San Bonifacio Tel. 0456106167-fax 0456106073-e-mail: giuseppe.giacon@mggavvocati.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa 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 5 dicembre 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" 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 e 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. 045/8006661, 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 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. 323/2020 R.E.** alle seguenti coordinate **IT85N0880711701000000862783** (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, 26 settembre 2024

Il Notaio delegato Francesco Sarullo