

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 283/2021 R.E.

Il sottoscritto Dott. Elia Zocca, Notaio in Pescantina (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 86/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 2

In **Comune di Sona (VR)**, Frazione Lugagnano, Via Antonio Pelacane n. 3/e, al secondo piano interrato del complesso residenziale denominato "Residenza Terrazze sul Parco", **piena proprietà di garage** di forma trapezoidale.

Catasto Fabbricati del Comune di Sona (VR) Fg. 24:

mapp. 1395 sub 72, Via Pelacane n. 37/E, P. S2, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89

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 8.500,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00

Offerta minima per partecipare: Euro 6.375,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06.02.1993 per "Costruzione complesso residenziale con demolizione fabbricato rurale esistente" sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona;
- Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24.08.1994 per "variante al progetto allegato alla concessione edilizia n. 28/93 del 06.02.1993 per la costruzione di un complesso residenziale denominato "Terrazze sul Parco" in Lugagnano via Pelacane;
- Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21.11.1994 di un edificio di civile abitazione composto da n. 24 appartamenti e relativi accessori distinto al Catasto del Comune di Sona al Fg. 24 m.n. 1395;
- Concessione Edilizia n. 593/94 del 19.12.1994 per "costruzione della recinzione e sistemazione esterna lotto di proprietà" sito in Lugagnano di Sona (VR) in via Antonio Pelacane n. 37/e".

Difformità rispetto all'ultimo stato approvato: la presenza, all'interno del vano garage, di una partizione in legno con porta che dovrà essere rimossa.

A seguito dell'analisi della documentazione autorizzata e catastale il perito ha affermato che l'immobile risulta pressoché conforme allo stato concessionato. Le spese per la rimozione e lo smaltimento della parete ed il ripristino dello stato dei luoghi sono state stimate in ca. 500,00 euro.

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) L'immobile è utilizzato come magazzino/ripostiglio da parte esecutata.
- 2) La planimetria catastale risulta pressoché conforme sia allo stato rilevato che allo stato autorizzato mediante le pratiche edilizie depositate.

Dalle provenienze dei terreni censiti con i mm.nn. 1309-1311 (particelle soppresse e

fuse, oltre ad altre, nell'attuale particella 1395 ente urbano sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita), compravendite autenticate in data 19.12.1991 n. 31761 Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona (trascritte a Verona in data 18.01.1992 ai nn. 3170/2787 e in rettifica in data 28.06.2007 ai nn. 31695/18329 e in data 18.01.1992 ai nn. 3167/2784, allegate alla perizia in atti), risulta che i terreni posti in vendita sono sottoposti a tutte le servitù e ai patti ivi indicati.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della stessa (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati dall'esecutata oltre i 5 anni).

Lotto 3

In **Comune di Sona (VR)**, Frazione Lugagnano, Via Antonio Pelacane n. 3/e, al secondo piano interrato del complesso residenziale denominato "Residenza Terrazze sul Parco", **piena proprietà di garage doppio**, di forma rettangolare..

Catasto Fabbricati del Comune di Sona (VR) Fg. 24:

mapp. 1395 sub 81, Via Pelacane n. 37/E, P. S2, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 27 - mq. 27 - R.C. Euro 50,20

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 18.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00

Offerta minima per partecipare: Euro 13.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06.02.1993 per "Costruzione complesso residenziale con demolizione fabbricato rurale esistente" sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona;
- Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24.08.1994 per "variante al progetto allegato alla concessione edilizia n. 28/93 del 06.02.1993 per la costruzione di un complesso residenziale denominato "Terrazze sul Parco" in Lugagnano via Pelacane;
- Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21.11.1994 di un edificio di civile abitazione composto da n. 24 appartamenti e relativi accessori distinto al Catasto del Comune di Sona al Fg. 24 m.n. 1395;
- Concessione Edilizia n. 593/94 del 19.12.1994 per "costruzione della recinzione e sistemazione esterna lotto di proprietà" sito in Lugagnano di Sona (VR) in via Antonio Pelacane n. 37/e".

Il perito non ha rilevato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato approvato.

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) L'immobile è utilizzato come magazzino/ripostiglio da parte esecutata.
- 2) La planimetria catastale risulta conforme sia allo stato rilevato che allo stato autorizzato mediante le pratiche edilizie depositate.

Dalle provenienze dei terreni censiti con i mm.nn. 1309-1311 (particelle soppresse e fuse, oltre ad altre, nell'attuale particella 1395 ente urbano sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita), compravendite autenticate in data 19.12.1991 n. 31761 Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona (trascritte a

Verona in data 18.01.1992 ai nn. 3170/2787 e in rettifica in data 28.06.2007 ai nn. 31695/18329 e in data 18.01.1992 ai nn. 3167/2784, allegate alla perizia in atti), risulta che i terreni posti in vendita sono sottoposti a tutte le servitù e ai patti ivi indicati.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della stessa (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati dall'esecutata oltre i 5 anni).

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 Rinaldo Sartori**, Piazza Renato Simoni n. 1, Verona, tel. 045576818, fax 0458106376, email r.sartori@sartoriefontana.it. 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 13 novembre 2024 alle ore 14:30
(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 relativo sito internet www.asteannunci.it, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net.

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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **www.fallcoaste.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: aste@fallco.it.

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 (o in alternativa vaglia postale) 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 (o in alternativa vaglia postale) 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 "www.fallcoaste.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

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>

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (**offerta^{pvp}.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,
- 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 minorenni, 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. 283/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 78 J 03268 11702 052818835120" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito

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

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, II 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 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, 13 settembre 2024

Il Notaio delegato Elia Zocca