

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

**Esecuzione immobiliare n. 320/2019 R.E.**

La sottoscritta Dott.ssa Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (*delega n. 173/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Salizzele** (VR), Via Gaetano Donizzetti 2570 angolo via Albero 21, in edificio su due livelli, **piena proprietà di locale bar/ristorazione** con portico esterno e di un **negozio** al piano terra e da un **appartamento** al piano primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzele (VR), Fg. 21:

m.n. 8 sub 1 – Via Albero – p. T – cat. C/1 – cl. 6 – 150 mq - sup. cat. tot. 163 mq – R.C. Euro 1262,74

m.n. 8 sub 2 - Via Albero – p. T – cat. C/1 – cl. 8 – 14 mq – R.C. Euro 160,51

m.n. 8 sub 5 – Via Gaetano Donizzetti n. 2570 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 8,5 – sup. cat. tot. 233 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 227 mq – R.C. Euro 430,21

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 in particolare sulla corte censita al m.n. 8 sub 6 B.C.N.C. ai sub 1,2,3,4,5.

**Prezzo base Euro 102.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 76.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- dalle ricerche documentali svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Salizzele è emerso che il bene oggetto di pignoramento era esistente alla data del 1 settembre 1967;

- agli atti del Comune risultano i seguenti titoli abilitativi: **Licenza di Costruzione n. 20 del 1970**, n. prot. 1679/10-X del 14 aprile 1970, per ampliamento di un edificio esistente da adibirsi a civile abitazione, osteria e negozio di generi alimentari. Il progetto ottiene il parere favorevole dell'ufficio Sanitario ed i lavori vengono autorizzati in data 12 maggio 1970; ultimati in data 26 maggio 1975; **Certificato di Abitabilità alla concessione n. 20 del 1970** rilasciato in data 22/12/1975 /01/1974 in cui il Comune dichiara agibile l'unità immobiliare a civile abitazione, composta da vani 4 oltre a 6 altri vani; **Condono Edilizio - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 226 del 1986**, di cui protocollo n. 1666 del 29/03/1986, per le opere consistenti in Ristrutturazione, mutamenti d'uso, ampliamenti, tettoia, varianti interne e prospettiche ad uso commerciale. Concessione edilizia in Sanatoria in data 14 dicembre 1996;

a cui si aggiungono altre pratiche, fra le quali: Concessione 34 del 1984 recante l'autorizzazione all'installazione di una recinzione; Concessione n 42 del 1986, per l'apertura di un passo carraio; Autorizzazione n. 76 del 1987 per la sistemazione della pavimentazione del cortile; Autorizzazione edilizia n 50 del 1988, recante l'approvazione per l'installazione di una tettoia; Autorizzazione edilizia n 47 del 1989, per manutenzione straordinaria, prot. n. 2641 del 2 giugno 1989, recante l'autorizzazione alla sostituzione dei canali di gronda della pizzeria e del magazzino;

- sono emerse le seguenti situazioni: quanto al Bar Pizzeria e Negozio, le concessioni edilizie e Sanatoria sono esatte e concedono l'edificazione dell'immobile in pignoramento; sussiste corrispondenza fra le ripartizioni interne dell'immobile, quindi lo stato dei luoghi, e i progetti assentiti in Comune; quanto all'Abitazione al Piano Primo, non sussiste conformità fra i progetti assentiti e la distribuzione interna dei locali in quanto lo stato dei luoghi riscontrato, vede la chiusura con tramezza in muratura di due spazi a ripostiglio con

la conseguente edificazione di ulteriori due servizi igienici e due stanze. Si tratta di opere sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura “SCIA in Sanatoria – Segnalazione Certificata di Inizio Attività”, per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di costi di costruzione e sanzione amministrativa;

- inoltre, dovranno essere effettuate opere per la suddivisione dei beni posti in vendita da altri beni non pignorati e non oggetto di vendita. Con necessità di dover separare utenze, collegamenti, aperture, luci ed affacci, insistenti fra le proprietà in pignoramento e le proprietà libere, di cui l’assegnatario dovrà farsi carico.

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:

- per i beni censiti al Fg 21, Part. 8, Subb. 1 e 2, sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le rispettive planimetrie catastale che risultano pertanto conformi;

- per il bene censito al Fg 21, Part. 8, Sub. 5, non sussisteva corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ma a seguito di variazione Catastale, eseguita con protocollo VR 0094117 del 25/06/2020 in atti dal 26/06/2020 svolto a cura della Ctu, occorsa per ampliamento e diversa distribuzione interna, la planimetria del Sub. 5 ha subito un aggiornamento, restituendo conformità planimetrica all’unità abitativa.

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

Si segnala che dalla perizia in atti risulta che:

- il locale bar con pizzeria di complessivi 269 mq commerciali è in condizioni vetuste con impianto di riscaldamento non funzionante (e con centrale termica attualmente dislocata in subalterno confinante non oggetto di pignoramento e non oggetto di vendita) e che l’acquirente dovrà provvedere a ricostruire;

il locale negozio costituito da una stanza singola di 15 mq circa con affaccio su Via Albero è ammalorato e privo di riscaldamento;

l’unità abitativa di circa 255 mq commerciali al piano primo è in condizioni in parte vetuste in parte rinnovate con impianto di riscaldamento (con centrale termica attualmente dislocata in subalterno confinante non oggetto di pignoramento e non oggetto di vendita), che l’acquirente dovrà provvedere a ricostruire;

- della mancanza di centrale termica La CTU ha tenuto conto nella valutazione del cespite;

- le finestre dell’appartamento (che volgono a nord verso l’interno di un capannone non oggetto di vendita) dovranno essere chiuse a carico dell’aggiudicatario, la stanza disposta a nord est dell’appartamento (attualmente aperta su altro subalterno non pignorato) dovrà essere separata con tramezza a carico dell’aggiudicatario divenendo locale cieco/ripostiglio; allo stesso modo l’assegnatario dovrà chiudere la finestra del disbrigo scale al piano primo, e la porta che collega la cucina della pizzeria con il magazzino non oggetto di vendita;

- la CTU ha tenuto conto dei costi di ripristino a carico dell’aggiudicatario nella valutazione del cespite.

### **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. 0459813484, e-mail: [visiteimmobili@ivgverona.it](mailto: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 30 gennaio 2025 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://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](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**, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario (o in **alternativa, vaglia postale**) non trasferibile intestato al Notaio delegato 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 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 320/2019 R.E.** alle seguenti coordinate **IT33H0880711701000000870756** (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, 28 ottobre 2024

Il Notaio delegato  
Dott.ssa Floriana Zago