



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Dott.ssa Salmaso Paola

PROCEDURA ESECUTIVA N. 329/2022 R.E.

*Custode Giudiziario Avv. Vianello Alessandra Tel 0452525110 mail
studiolegalevianello@gmail.com*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Francesco Sarullo, associato a NOT.ES., delegata/o ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 31/2024) dott. Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 13 febbraio 2025 alle ore 14.00

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

In **Comune di Sorgà (VR)**, frazione di Pontepossero, in territorio prevalentemente pianeggiante, circondato da edifici a destinazione residenziale di analoga fattura e da terreni agricoli, con accesso pedonale e carrabile da **Via Molino 18, piena proprietà di un edificio di forma a L** composto da **2 appartamenti**, uno al piano terra e uno al piano primo, e diversi **locali accessori** (cantina, deposito, un rustico, diversi portici) con area scoperta pertinenziale.

Catasto Fabbricati del Comune di Sorgà (VR) – Fg. 3:

- m.n. 47 sub 1 – Via Molino snc – p.T. – Cat. A/3 – Cl. 3 – 6 vani – sup. cat. tot. 160 mq. – tot. escluse aree scoperte 153 mq. – R. C. Euro 238,60

- m.n. 47 sub 2 – Via Molino snc – p. T-1 - Cat. A/3 – Cl. 3 –6,5 vani – sup. cat. tot. 191 mq. – tot. escluse aree scoperte 183 mq. – R. C. Euro 258,49

- m.n. 47 sub 3 – Via Molino snc – p.T. - BCNC

- m.n. 47 sub 4 – Via Molino snc – p.T. - BCNC

Catasto Terreni del Comune di Sorgà (VR) – Fg. 3:

m.n. 42–Vigneto – cl. U –ha 00.02.97 – R.D. Euro 3,16- R.A. Euro 1,84

m.n. 47 - ente urbano – ha 00.11.52

al valore d'asta di euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila,00)

offerta minima euro 160.500,00 (centosessantamilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 2.000,00 (duemila,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

sub 1: la porzione di fabbricato adibita a portico, in prossimità dell'ingresso, risulta avere delle aperture più ampie e chiuse con delle vetrate. Internamente il portico è stato adibito a taverna e risulta completo di tutte le utenze necessarie. Inoltre, anziché trovare un ampio locale open space come indicato nella planimetria, è stato suddiviso in diversi ambienti ed è composto da un bagno, e due stanze: quella più piccola è collegata con una porta che conduce al portico del sub.2 mentre, quella più grande risulta avere un'altezza diversa (5,15 rispetto ai 5,60 indicati in planimetria). Le altre difformità riscontrate sono: un gradino in ingresso, un camino e una botola contornata da un muretto di altezza ridotta che conduce alla cantina posta al piano interrato non indicata nella planimetria catastale. Inoltre, le finestre affacciate su via Molino risultano spostate e quella più

vicino al camino risulta essere tamponata. Il portico posizionato sul fronte nord del fabbricato risulta di dimensioni decisamente maggiori e si sviluppa su tutto il fronte fino al confine ovest dov'è posto un camino. Il rustico posizionato sul confine ovest e in distacco dal fabbricato principale, internamente risulta avere una tramezza e una rientranza del muro perimetrale non indicati nella planimetria catastale. Inoltre, la finestra risulta variata e suddivisa in due finestre più piccole. La cucina risulta essere accorpata e collegata ad una porzione destinata a cantina appartenente al sub.2. Quest'ultima viene utilizzata attualmente come soggiorno dell'abitazione al piano terra. Nel locale lavanderia è stata realizzata una nuova tramezza e un'apertura sul locale destinato a cantina appartenente al sub 2.

sub 2: la porzione di fabbricato posizionata al piano terra e adibita a portico, in prossimità dell'ingresso, risulta avere un'apertura di dimensioni inferiori e chiusa da un'ampia vetrata. Inoltre, questo locale, risulta collegato all'adiacente portico appartenente al sub.1 mediante l'apertura di una nuova porta. Infine, non viene indicata in planimetria la finestra presente sul lato sinistro del locale che si affaccia direttamente sul portico di uso comune. Il locale posizionato al piano terra destinato a cantina, risulta essere accorpato e collegato direttamente all'adiacente appartamento posto al piano terra identificato al sub.1, mediante l'apertura di una porta sulla muratura di confine. Al primo piano, il locale adibito a deposito posizionato poco prima dell'ingresso all'unità residenziale, risulta avere un gradino in ingresso e una nuova tramezza interna non indicata nella planimetria catastale. La porzione destinata a terrazzo risulta essere chiusa con una struttura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti e coperta con un tetto in legno. Inoltre, il terrazzo risulta accessibile attraverso una scala metallica esterna non indicata nella planimetria catastale. - Risultano variate due misure interne nella zona giorno, ove è presente anche un camino non indicato nella planimetria catastale. Nella zona notte, la camera da letto posta in prossimità del soggiorno risulta più piccola per la presenza di un disimpegno e dotata di una scala interna che conduce ad un piccolo soppalco. Inoltre, il muro che separa le camere risulta più stretto.

Parti Comuni: Il portico di uso comune posto sul lato ovest risulta avere un muro di chiusura sul fronte nord. Inoltre, le altezze come riportato nella planimetria precedente risultano diverse. In aderenza al fronte nord del rustico sono poste due tettoie non indicate nella planimetria catastale. Nel portico di uso comune è presente una scala metallica che porta ad un sottotetto posto al di sopra del portico del sub.2 e ad una porzione del portico del sub.1.

Per regolarizzare le planimetrie catastali dei beni, successivamente all'accettazione e alla regolarizzazione della parte edilizia – urbanistica da presentare al Comune di Sorgà, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali come autorizzate dal Comune.

Situazione urbanistico edilizia: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.64 del 25/08/1973 per il restauro di una casa di civile abitazione;
- Condono edilizio n.66; prot. N. 1268 del 22/03/1986 per la costruzione di fabbricati accessori dell'abitazione;
- Concessione edilizia n.2; prot. N. 6168/89 del 06/07/1990 per parziale ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso fabbricato;
- Concessione edilizia n.48; prot. N. 4880 del 21/09/1993 variante alla C.E. 02/1990 del 06/07/1990;
- Certificato di abitabilità parziale prot. 4946 del 02/12/1993.

Si sottolinea che:

- l'analisi dei documenti svolta è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;
- sono presenti diverse difformità:

sub 1: come riscontrato per le difformità catastali, la porzione di fabbricato adibita a portico, posizionato in prossimità dell'ingresso, risulta avere delle aperture più ampie e chiuse con delle vetrate. Internamente, il portico è stato adibito a taverna e risulta completo di tutte le utenze necessarie e quindi necessiterebbe di una destinazione d'uso differente. Inoltre, anziché trovare un ampio locale open space come indicato nella planimetria, è stato suddiviso in diversi ambienti ed è composto da un bagno, e due stanze: quella più piccola è collegata con una porta che conduce al portico adiacente ma appartenente al sub.2. Nella stanza più grande adibita a taverna, è stato realizzato un gradino in ingresso probabilmente al fine di distribuire tutte le utenze e gli impianti all'interno dei locati che sarebbero destinati a portico. All'interno del locale taverna troviamo altre difformità rispetto alla planimetria autorizzata e precisamente: un camino angolare, la realizzazione di una botola contornata da un muretto di altezza ridotta che conduce ad una cantina posta al piano interrato mai indicata nelle planimetrie autorizzate. Inoltre, le finestre affacciate su via Molino risultano spostate e di dimensioni maggiori, mentre quella più vicino alla corte esterna risulta essere tamponata per far spazio all'installazione del camino angolare. Le fotometrie del prospetto che si affaccia sulla corte interna, risultano differenti con l'inserimento di nuove aperture. Il portico posizionato sul fronte nord del fabbricato risulta di dimensioni decisamente maggiori e si sviluppa su tutto il fronte fino al confine ovest dov'è posto un camino. Il rustico posizionato sul confine ovest e in distacco dal fabbricato principale internamente risulta avere una tramezza e una rientranza del muro perimetrale non indicati nella planimetria catastale. La finestra risulta variata e suddivisa in due finestre più piccole e sono state posizionate in testa al piccolo rustico delle tettoie non autorizzate. La cucina risulta essere accorpata e collegata ad una porzione destinata a cantina appartenente al sub.2. Quest'ultima viene utilizzata attualmente come soggiorno dell'abitazione al piano terra. All'interno del locale disbrigo – lavanderia, accessibile dall'area porticata, è stata realizzata una piccola tramezza e una finestra interna che si affaccia sul locale cantina appartenente al sub. 2. Infine, si evidenzia per l'appartamento un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato in sezione (2,84m in cucina rispetto ai 2,95 indicati nell'elaborato grafico).

sub 2: la porzione di fabbricato posizionata al piano terra e adibita a portico, in prossimità dell'ingresso, risulta avere un'apertura chiusa da un'ampia vetrata. Inoltre, questo locale, risulta collegato all'adiacente portico appartenente al sub.1 mediante l'apertura di una nuova porta. Infine, non viene indicata in planimetria la finestra presente sul lato sinistro del locale che si affaccia direttamente sul portico di uso comune. Il locale posizionato al piano terra destinato a cantina, risulta essere accorpato e collegato direttamente all'adiacente appartamento posto al piano terra identificato al sub.1, mediante l'apertura di una porta sulla muratura di confine. Al primo piano, il locale adibito a deposito posizionato poco prima dell'ingresso all'unità residenziale, risulta avere un gradino in ingresso e una nuova tramezza interna non indicata nella planimetria. La porzione destinata a terrazzo risulta essere chiusa con una struttura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti e coperta con un tetto in legno. Inoltre, il terrazzo risulta accessibile attraverso una scala metallica esterna non indicata nella planimetria catastale. La porzione destinata a terrazzo risulta essere chiusa con una struttura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti e coperta con un tetto in legno. Inoltre, il terrazzo risulta accessibile attraverso una scala metallica esterna non autorizzata. Nella zona notte, la camera da letto posta in prossimità del soggiorno risulta più piccola per la presenza di un disimpegno e dotata di una scala interna che conduce ad un piccolo soppalco. Inoltre, il muro che separa le camere risulta di larghezza inferiore. Infine, si evidenzia per l'appartamento un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato in sezione (2,44m in cucina rispetto ai 2,70 indicati nell'elaborato grafico). Tali altezze inferiori ai termini di legge non sono consentite.

Parti Comuni: il portico di uso comune posto in aderenza sul confine ovest identificato catastalmente al sub 3, nella licenza di costruzione viene indicato con la destinazione di garage e risulta avere un muro di chiusura sul fronte nord. Inoltre, risulta avere un'altezza maggiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico. La metratura rilevata è decisamente superiore alla

tolleranza del 2% consentita. In aderenza al fronte nord del rustico sono state realizzate due tettoie non autorizzate. Nel portico di uso comune è presente una scala metallica che porta ad un sottotetto posto al di sopra del portico del sub.2. La zona sottotetto comprende una e ad una porzione del portico del sub.1. Sulla copertura sono presenti ampi camini non rappresentati nei prospetti;

- viste le numerose difformità presenti all'interno del compendio, sarà necessario presentare una pratica edilizia, nello specifico una SCIA alternativa al PDC in sanatoria e richiesta di autorizzazione paesaggistica da presentare al Comune di Sorgà e alle autorità competenti, per l'aggiornamento e la regolarizzazione della documentazione depositata.

Si fa presente che la pratica oggetto di sanatoria sarà oggetto di valutazione dal Comune di Sorgà che potrà esprimere parere favorevole o negativo. In caso di parere negativo si dovrà ripristinare le porzioni interessate allo stato autorizzato.

A tal riguardo, in seguito ad un incontro effettuato con il tecnico del Comune di Sorgà, si precisano le seguenti informazioni relative ad una eventuale sanatoria:

- le porzioni adibite a portico poste sul fronte ovest e indicate in rosso nella planimetria sottostante, dovranno essere ripristinate allo stato autorizzato. Ad oggi sono stati eseguiti interventi per rendere la zona porticata stessa fruibile come residenza;

- la cantina accessibile attraverso una botola dal portico del sub.1, può essere sanata, ma la pratica dovrà essere corredata da una relazione di idoneità statica che dimostri che la cantina non interferisce sulla capacità strutturale delle fondazioni;

- la porzione di portico in aggiunta a quello esistente evidenziata in rosso nella planimetria sottostante, posta sul fronte nord, dovrà essere demolita in quanto con essa si supera il rapporto di copertura equivalente al 30% della superficie totale del lotto, la quale comprende il mappale 47 e 42, come indicato nell'art. 18 Ba delle NTO del Comune di Sorgà);

- la scala metallica esterna posta sul fronte nord che conduce al terrazzo appartenente al sub.2 dovrà essere smontata così come la struttura e copertura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti che chiudono il terrazzo;

- il soppalco appartenente al sub.2 dovrà essere eliminato in quanto non sono rispettate le altezze minime indicate nell'art. 37.3 del Regolamento edilizio del Comune di Sorgà. - Dovranno essere eliminate anche le tettoie poste in aderenza alla facciata nord del rustico;

- nel portico di uso comune la scala metallica che porta ad un sottotetto posto al di sopra del portico del sub.2 e la porzione di sottotetto posizionata sopra al portico del sub.1 può essere eventualmente sanata, ma la pratica dovrà essere corredata da una relazione di idoneità statica che dimostri che non venga intaccata la capacità strutturale dell'edificio;

- la cucina del sub.1 che risulta essere collegata alla porzione destinata a cantina appartenente al sub.2 non può essere sanata in quanto non rispetta i requisiti minimi aereo illuminanti previsti dal Regolamento edilizio del Comune di Sorgà.

Si rinvia alla perizia per ulteriori dettagli.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Destinazione Urbanistica. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Sorgà il 1 agosto 2024 risulta che i mm.nn. 42 e 47 ricadono in "ZTO Ba", interessati da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85 come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale.

Titolo di provenienza

I beni sono stati acquistati da parte esecutata con atto di compravendita del 18/12/1989 – rep. n. 19236 Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona in data 27/12/1989 al n. 24378 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione grava la seguente formalità non opponibile alla procedura, che non verrà cancellata con il decreto di trasferimento:

Trascrizione in data 22/07/2011 – R.P. 17764 R.G. 28651 di costituzione di fondo patrimoniale notaio Di Maria Pierluigi con sede a Nogara (VR) – rep. n. 17793/5339, annotata di inefficacia relativa n.3132 R.P. del 04/07/2014 a favore del creditore qui procedente, annotata di inefficacia relativa n. 4291 R.P. del 04/09/2014 a favore di altro creditore qui intervenuto.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione - locazioni

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato da coniuge e figlia di parte esecutata con relativa famiglia costituendone residenza. Il Giudice con provvedimento in data 28 maggio 2024 ha autorizzato il Custode a differire l'esecuzione dell'ordine di liberazione *al momento dell'aggiudicazione dei lotti qualora avvenga in data antecedente al 15.11.2024.*

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

-l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in discreto stato di conservazione, senza particolari effetti di degrado ad esclusione dei coppi dei porticati dell'appartamento del piano terra, i quali risultano rotti e degradati;

- non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e le relative dichiarazioni di conformità, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti, la verifica di rispondenza degli stessi, ed eventuale adeguamento se necessario.

LOTTO 2

In **Comune di Sorgà (VR)**, in un territorio prevalentemente pianeggiante, circondato da terreni agricoli di analoga fattura, tra il paese di Sorgà e la frazione di Pontepossero, facilmente raggiungibile attraverso la strada denominata **Via della Giara, piena proprietà di due terreni adiacenti** (tra confini ad ovest con la strada e con il cimitero comunale, a nord con altri terreni e a sud - est con un canale) attualmente incolti di 4.646 mq catastali.

Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR) – Fig. 3:

m.n. 424 – seminativo – cl.2 – ha 00.38.66 – R.D. Euro 37,14 - R.A. Euro 18,97

m.n. 425 – seminativo – cl.2 – ha 00.07.80 –R.D. Euro 7,49 - R.A. Euro 3,83.

al valore d'asta di euro 14.000,00 (quattordicimila,00)

offerta minima euro 10.500,00 (diecimilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) evidenziato che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

Destinazione Urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Sorgà il 1 agosto 2024 risulta che il m.n. 424 ricade parte in “ZTO E2 - Agricola” e parte in “ZTO F b) – aree per attrezzature di interesse comune”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale; il m.n. 425 ricade in “ZTO E2 - Agricola”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale.

Titolo di provenienza

I beni identificati catastalmente con foglio 3 mmnn– 424 – 425 risultano essere stati acquistati con scrittura privata autenticata del 23/02/1990 – rep. n.20554– Notaio Lucio Lombardi, trascritto in data 07/03/1990 al n. 4771 R.P., successivamente rettificato con atto del 02/10/1997 – rep. n. 51044 Notaio Lucio Lombardi, trascritto in data 20/10/1997 al n. 22192 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione - locazioni

Il custode in data 15 giugno 2024 ha comunicato a mezzo mail che i beni costituenti lotto 2 “*sono attualmente occupati dalla famiglia dell’esecutato che non ha però titolo. E’ già stato emesso ordine di liberazione e come da autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione verrà spontaneamente liberato entro il 15.11.2024 (come da impegno degli occupanti), salva aggiudicazione in data antecedente*”.

LOTTO 3

In **Comune di Sorgà (VR)**, in un territorio prevalentemente pianeggiante, circondato da terreni agricoli di analoga fattura, tra il paese di Sorgà e la frazione di Pontepossero, facilmente raggiungibile attraverso la strada denominata **Via della Giara, piena proprietà di 6 terreni adiacenti** attualmente incolti di 5.891 mq catastali. I terreni confinano a nord-ovest con un canale e con altri terreni, a sud-est con terreni agricoli e con la strada sterrata, denominata via della Giara, che consente l’accesso al lotto.

Catasto Terreni del Comune di Sorgà (VR) – Fg. 3:

m.n. 420 – FRUTTETO – cl. U –ha 00.00.96 – R.D. Euro 1,84 - R.A. Euro 0,99.

m.n. 421 – FRUTTETO – cl. U –ha 00.01.94 – R.D. Euro 3,72 - R.A. Euro 2,00.

m.n. 426 – Seminativo - cl.2 – ha 00.06.90 – R.D. Euro 6,63 - R.A. Euro 3,39.

m.n. 427 – Seminativo - cl. 2 – ha 00.03.82 – R.D. Euro 3,67 - R.A. Euro 1,87.

m.n. 436 – PRATO MARC – cl. U – ha 00.43.21 – R.D. Euro 36,82 - R.A. Euro 27,90.

m.n. 437 – PRATO MARC – cl. U –ha 00.02.08 – R.D. Euro 1,77 - R.A. Euro 1,34.

al valore d’asta di euro 17.000,00 (diciassettemila,00)

offerta minima euro 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro 500,00 (cinquecento,00)**

Situazione catastale: Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) ha evidenziato che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all’effettiva.

Destinazione Urbanistica: Urbanistica. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sorgà il 1 agosto 2024 risulta che i mm.nn. n. 420 – 421 – 426 – 427 – 437 ricadono in “ZTO E2 - Agricola”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale; il m.n. 436 ricade in “ZTO E2 - Agricola”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, parte da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale.

Titolo di provenienza

I beni identificati come mm.nn. 420 – 421 — 426 – 427- 436 e 437 risultano essere stati acquistati con scrittura privata autenticata del 23/02/1990 – rep. n.20554– Notaio Lucio Lombardi, trascritto in data 07/03/1990 al n. 4771 R.P. (i mm.nn. 420,421,426 e 427) e con atto del 18/01/1991 – rep. n 26028 Notaio Lucio Lombardi, trascritto in data 06/02/1991 al n. 4192 R.P. (i mm.nn. 436 e 437), successivamente rettificati con atto del 02/10/1997 – rep. n. 51044 Notaio Lucio Lombardi, trascritto in data 20/10/1997 al n. 22192 R.P. e al n. 22193 R.P.

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate: nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione - locazioni

Il custode in data 15 giugno 2024 ha comunicato a mezzo mail che i beni costituenti lotto 3 “*sono attualmente occupati dalla famiglia dell’esecutato che non ha però titolo. E’ già stato emesso ordine di liberazione e come da autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione verrà spontaneamente liberato entro il 15.11.2024 (come da impegno degli occupanti), salva aggiudicazione in data antecedente*”.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- 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.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Vianello Alessandra** con studio in Verona Via XX Settembre 20/A Tel. 0452525110 mail studiolegalevianello@gmail.com

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 non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 sicché l'esistenza di eventuali vizi, 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita,

mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. 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.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., 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 o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è 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.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale dei coniugi va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone**

Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte eseguita, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 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>, e almeno 45 giorni prima *con le modalità che sono indicate nell'ordinanza di delega che devono essere verificate di volta in volta dal professionista delegato* www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing" e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

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 Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è NOTARTEL S.P.A. il cui portale è <http://www.asteubbliche.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0636769500- e-mail: gestorenartel@notariato.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo

precedente la data fissata per la vendita, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso 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 sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Francesco Sarullo n. 329/2022 R.E.**)
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) 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 "<http://www.astepubbliche.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende 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.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che 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>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), 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 o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al

punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- 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;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 329/2022 R.E.**" alle seguenti coordinate **IT35Q0880711701000000874278** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per 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.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

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, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia dello stesso.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 5 dicembre 2024

Il notaio delegato Dott. Francesco Sarullo