TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 506/2017 R.E. cui è riunita la 179/2019 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Iorini Notaio in Isola della Scala (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Massimo Coltro, ora Dott. Attilio Burti (*delega n. 241/2018*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In Comune di Pescantina (VR), località Arcè, via Tegnente, **piena proprietà** di fabbricato composto da **nove unità immobiliari a destinazione residenziale** e relative pertinenze, in corso di costruzione.

Catasto Fabbricati del Comune di Pescantina (VR), Fg. 18:

m.n. 170 sub 4 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 5 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 6 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 7 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 8 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 9 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 10 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 11 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 12 – via Tegnente snc - p. S1-T-1-2 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 13 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 14 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 15 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 16 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 17 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 18 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 19 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 20 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 21 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 22 – via Tegnente snc - p. S1 – in corso di costruz
m.n. 170 sub 23 bcnc (corsia di manovra, scivolo e scala)
m.n. 170 sub 24 bcnc (area condominiale)
m.n. 170 sub 25 bcnc (passaggio pedonale)
(tutti ex m.n. 170 sub 1 e m.n. 683 del Fg. 18 del Catasto Fabbricati)
m.n. 683 area urbana di 176 mq

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato è individuata al Catasto Terreni Fg. 18 m.n. 170 ente urbano di are 21.61 (ex mm.nn. 170, 683, 664 e 673).

Prezzo base Euro 972.600,00 - Rilancio minimo Euro 5.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 729.450,00

E' onere dell'aggiudicatario verificare il regime fiscale del trasferimento.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che per la demolizione dell'esistente fabbricato artigianale e la costruzione del nuovo immobile ad uso residenziale è stato ottenuto il permesso di costruire 72/2007 del 24 giugno 2008, variato con il permesso di costruire n. 15/2009 del 30 giugno 2009.

Il perito ha rilevato che:

- il fabbricato è in corso di costruzione, la struttura portante è completa come lo è anche la copertura, sono state eseguite tutte le tramezzature, non sono stati eseguiti gli impianti e quindi nessuna opera di finitura;

- vi sono alcune difformità nella suddivisione interna dei locali e nella posizione/dimensione di alcune finestre.

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

Precisazioni

Si precisa che al Catasto Fabbricati risulta ancora censito il m.n. 683, già fuso nell'ente urbano m.n. 170, area coperta e scoperta del fabbricato. Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione catastale.

Si segnala che dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. notaio Viviana Frediani in atti risulta servitù di acquedotto trascritta in data 29 settembre 2000 ai nn. 35913/24226.

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Federico Morgante** con studio in Legnago (VR), P.tta De Gasperi n. 7 - tel. 0442-24057 - fax 0442-600444 – e-mail: federico@avvmorgante.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.

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA avverrà il giorno 17 settembre 2020 alle ore 14.45

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 sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona" e sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia www.corteappello.venezia.it e, unitamente alla perizia di stima, sui siti www.asteannunci.it e 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 sito: www.notesverona.it.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che Astalegale.net 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 Astalegale.net S.p.A., garaimmobiliare@astalegale.net, numero verde dell'assistenza 848.780.013 attivo dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

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

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

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 vaglia postale (colore rosa) 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 e l'orario** 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 più co-offerenti.

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 TRIB VR ES IM 506 2017** alle seguenti coordinate **IT51Y010051170100000010437** (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 contenuto e ai documenti da allegare all'offerta.

Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente.

L'offerta cartacea o telematica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti.

In caso di più offerte cartacee o telematiche dello stesso valore e in difetto di rilancio, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta per primo.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 22 maggio 2020

Il Notaio delegato GIOVANNA IORINI