

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Giudizio divisionale n. 6608/2021 R.G.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore, Dott.ssa Paola Salmaso, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 1 (immobile A)**

In **Comune di Sanguinetto (VR)** , Corso Cesare Battisti n. 6, **intera nuda proprietà di appartamento al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 6:

mapp. 1166 sub 12, Corso Cesare Battisti n. SNC, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 144 - R.C. Euro 201,68

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.

Si precisa che l'immobile è gravato da diritto di usufrutto, non oggetto di trasferimento, a favore di persona nata il 26.08.1952.

**Prezzo base: Euro 23.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 17.250,00**

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

**Dalla perizia redatta in data 15.03.2023, depositata agli atti del presente giudizio divisionale**, relativamente alle pratiche edilizie e al giudizio di conformità urbanistico-edilizia, degli immobili posti in vendita, risulta che:

"Nell'atto di provenienza dei beni la parte venditrice dichiara che gli immobili di cui fanno parte le unità abitative oggetto di perizia sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre del 1967.

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto (VR) sui suddetti immobili non sono state riscontrate pratiche edilizie attestanti lo stato autorizzativo, pertanto non è possibile esprimere il giudizio di conformità dello stato dei luoghi in materia urbanistica-edilizia.

Tuttavia al piano secondo sul tratto antistante la porta finestra di accesso al balcone sud è stata riscontrata la presenza di una tettoia in profili leggeri di ferro e copertura in ondulina in PVC, delle dimensioni di circa 10 m2 la cui realizzazione è verosimilmente posteriore a quella del fabbricato stesso configurandosi, pertanto, come un'opera abusiva.

Trattandosi di un immobile ricadente all'interno del centro storico e regolamentato da una specifica schedatura con prescrizioni e indicazioni puntuali e date l'entità e la natura dell'opera si ritiene più opportuno e ragionevole applicare una decurtazione al valore dell'immobile pari al costo di ripristino dei luoghi quantificabile in € 500,00 comprensivi degli oneri per la rimozione e smaltimento dell'elemento e delle relative opere provvisorie anziché al costo, sicuramente maggiore, per le spese tecniche e la sanzione amministrativa di un'eventuale sanatoria."

**Dalla perizia redatta in data 26.04.2020, agli atti dell'esecuzione n. 255/2019 R.E. nel corso della quale è poi stato incardinato il presente giudizio**, risulta inoltre che: "Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto (Vr) sul suddetto immobile risultano le seguenti pratiche edilizie (all. 7):

- P.E. n. 107/1980 Autorizzazione prot. n. 4.822 del 24/11/1980 avente per oggetto i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel ripristino della facciata del

fabbricato.

- P.E. n. 22/2007 D.I.A. del 12/03/2007 prot. n. 2141 avente per oggetto i lavori di rifacimento della copertura e di sistemazione della facciata. Successivamente in data in data 29/11/2007 è stato attestata da parte del Direttore dei Lavori la conformità dei lavori al progetto presentato.

Non essendoci agli atti uno stato assentito relativo all'appartamento in questione non è possibile esprimere il giudizio di conformità dello stato dei luoghi in materia urbanistica-edilizia. Dal punto di vista catastale si attesta la conformità dei luoghi con la planimetria fatta eccezione per l'assenza in quest'ultima del balcone del soggiorno sulla facciata nord. Date la natura e le ridotte dimensioni del manufatto tale difformità, ai fini della determinazione della consistenza e, quindi, della rendita dell'unità, non costituisce una rilevanza tale da dover procedere con l'aggiornamento d'ufficio della planimetria."

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 redatta in data 15.03.2023, depositata agli atti del presente giudizio divisionale**, relativamente al giudizio di conformità catastale, degli immobili posti in vendita, risulta che:

- Dal punto di vista catastale è stata riscontrata un'unica difformità consistente nella mancata rappresentazione grafica del balcone esposto a nord. Date l'entità e la natura accessoria dell'elemento tale difformità è da considerarsi non rilevante ai fini della determinazione della rendita e quindi ai fini fiscali e tale da richiedere l'aggiornamento d'ufficio della planimetria."

- "Al solo fine, comunque, di rendere perfettamente conformi dal punto di vista grafico lo stato dei luoghi con quello rappresentato catastalmente, anche in vista di una futura vendita, si accoglie la proposta del consulente di parte di applicare una decurtazione al valore delle singole unità, quantificabile in euro 600,00 per gli appartamenti e di euro 300,00 per l'autorimessa, pari ai compensi professionali per l'aggiornamento catastale comprensivi di oneri di legge e diritti di segreteria."

**Dalla perizia redatta in data 26.04.2020, agli atti dell'esecuzione n. 255/2019 R.E. nel corso della quale è poi stato incardinato il presente giudizio**, risulta che "Al momento del sopralluogo del 10/11/2019 l'immobile risultava occupato da persona terza in forza di regolare contratto di locazione stipulato con l'usufruttuaria."

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode in merito all'attuale stato di occupazione dell'immobile.

**Dalla documentazione in atti** risulta che **a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta in data 08 ottobre 2021 ai nn. 44404/31849 domanda giudiziale di divisione endoescutiva**. Tale formalità, che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento, costituisce la domanda introduttiva del presente giudizio.

#### **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 Federica Caporossi**, Stradone Scipione Maffei n. 2, Verona, tel. 045592196, fax 045592104, email federica.caporossi@iurassociati.com. 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 16 ottobre 2024 alle ore 15:50**

**(l'apertura di tutte le buste cartacee inizierà alle 15.30)**

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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)., sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://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](http://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](mailto: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 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 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 bollo<sup>1</sup>) 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 , 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 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.

#### **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**

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>

indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO<sup>2</sup> 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 "Div. Giud. 6608/2021 R.G. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 18 G 03268 11702 052488962070" (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 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.

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

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, 19 giugno 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli