

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 76/2022 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Michela Merighi, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 12/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Villa Bartolomea (VR)**, Via Paolo Veronese n. 3, **piena proprietà di unità abitativa su due piani fuori terra con annessi cantina e ripostiglio** in corpi di fabbrica separati, **oltre ad autorimessa, corte esclusiva e terreni di pertinenza.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villa Bartolomea (VR) Fg. 13:

mapp. 323 sub 1, Via Paolo Veronese n. SNC, P. T-1, cat. A/3 - cl. 1 - vani 10,5 sup.cat. mq. 170 - R.C. Euro 417,56

mapp. 323 sub 2, Via Paolo Veronese n. SNC, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 49 - mq. 49 - R.C. Euro 141,72

mapp. 323 sub 3, Via Paolo Veronese n. SNC, P. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Villa Bartolomea (VR) Fg. 13:

mapp. 323 - ente urbano, superficie mq. 432

mapp. 425 - semin arbor cl. 2, superficie mq. 1.038, RD Euro 10,29, RA Euro 5,36

mapp. 436 - semin arbor cl. 3, superficie mq. 282, RD Euro 2,13, RA Euro 1,24

Prezzo base: Euro 30.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 22.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta riportato che "il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967" e che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa Bartolomea sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 7706/III, n. 148b/84 del 22.12.1984; le opere oggetto della pratica edilizia sono descritte come "il rifacimento del manto di copertura da "coppi" a tegole in cemento, sostituzione di 3 travature in legno del coperto, nuovi canali di gronda, e la sostituzione di alcuni infissi per esterni".

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 473/328 Reg. Condoni del 24.09.2002, avente ad oggetto "costruzione di locali accessori all'abitazione ubicati in Villa Bartolomea - Via P. Veronese n. 3"; la concessione in Sanatoria è relativa alla domanda presentata il 29.03.1986 prot. n. 2444/III; la domanda è stata poi integrata con documentazione trasmessa alla P.A. in data 11.05.1999 e in data 08.05.2000.

In ordine agli immobili oggetto di pignoramento relativamente alla conformità edilizia-urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione del perito, quest'ultimo ha indicato quanto segue:

- l'impianto del fabbricato adibito ad abitazione è di vecchia origine; nell'atto di provenienza viene indicato che la costruzione dello stesso è anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 473/328 Reg. Condoni, del 24.09.2002 avente ad oggetto:

° i due locali accessori esterni all'abitazione, di pertinenza della stessa, ed adibiti a ripostiglio;

° un locale posto sulla facciata nord del fabbricato adibito ad abitazione;

° una porzione dell'autorimessa identificata catastalmente con la particella 323 sub 2.

1) In ordine ai locali accessori situati di fronte all'abitazione e gli stessi sono conformi a

quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria; sui luoghi non sono stati rilevati le due piccole appendici che sull'elaborato grafico sono destinati a "pollaio".

2) Lo spazio indicato sulla facciata nord dell'abitazione e destinato a "disimpegno" non è presente sui luoghi ma in corrispondenza dello stesso vi è una tettoia in legno che presenta anche una superficie maggiore rispetto allo spazio adibito a disimpegno come indicato sull'elaborato grafico.

3) La porzione di autorimessa oggetto di Concessione in Sanatoria presenta una superficie di 16,69 mq con dimensioni esterne indicate in 3,80 metri x 4,50 metri; non è indicata la superficie e la dimensione dell'autorimessa già presente al momento della presentazione della domanda di concessione in Sanatoria e indicata sull'elaborato grafico come "fabbricato esistente da oltre 70 anni". Durante il sopralluogo è emerso che il fabbricato adibito ad autorimessa presenta una diversa conformazione e sagoma rispetto a quanto indicato sull'elaborato grafico di progetto; in particolare l'estensione complessiva del lato nord del corpo di fabbrica è di circa 6,50 metri e presenta una sagoma a forma di "L" mentre sull'elaborato grafico viene rappresentato a forma rettangolare.

Nel corso del sopralluogo, viste anche le condizioni del fabbricato, della vegetazione spontanea presente nel contorno e della quantità di materiale e rifiuti collocati all'esterno e all'interno della struttura non è stato possibile accedere a tutte le porzioni del corpo di fabbrica per effettuare un rilievo puntuale. La situazione dovrà pertanto essere esaminata con il personale della P.A. al fine di individuare l'effettiva superficie dell'autorimessa da considerare come autorizzata.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione degli immobili è stata prevista una spesa di euro 12.000,00 con la precisazione che se le difformità non verranno (o potranno essere) sanate si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Bartolomea in data 06.10.2022 (agli atti) risulta che:

- Nel PATI vigente i terreni contraddistinti al foglio 13 mappali 323, 425 e 436 sono compresi in Ambito Territoriale Omogeneo 2, ambito urbano "Spinimbecco-Carpi" (art. 74 Norme Tecniche del PATI) e ricadono in parte in fascia di rispetto idrografico - RD 368/1904, RD 523/1904

- Nel P.R.G. vigente, avente valore ed efficacia di PI, i terreni contraddistinti al foglio 13 mappali 323, 425 e 436 ricadono in ZONA "E" - rurale sottozona "E2B" - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue e agli investimenti fondiari. Ai fini dell'edificabilità, valgono le specifiche prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G., a cui si rimanda (art. 48).

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Ai fabbricati posti in vendita si accede per mezzo di uno "stradello" che si sviluppa su terreni di proprietà di terzi; detto stradello prosegue inoltre su parte dell'area esterna dei fabbricati oggetto di vendita (B.C.N.C. particella 323 sub 3) e consente l'accesso anche a fabbricati di terzi.

Nell'atto di vendita del 11.10.1962, Rep n. 2276 e racc. 690 del Notaio dott. Pio Salvatore, provenienza ultraventennale degli immobili posti in vendita, vengono indicate

delle servitù di passo. Il perito, in merito a dette servitù, ha riscontrato delle incongruenze, pertanto si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione degli atti allegati alla perizia e di tutte le osservazioni fatte dal perito stesso.

2) Sulla porzione di area esterna presente a nord della particella 323, sul confine est con la particella 397, è stata rilevata una apertura di collegamento tra le due aree esterne.

3) Il corpo di fabbrica adibito a ripostiglio presenta copertura piana e manto costituito da lastre in eternit; sul lato nord è presente una piccola tettoia realizzata con struttura in legno e copertura in eternit. Anche il secondo corpo di fabbrica adibito a cantina/ripostiglio e l'autorimessa presentano il manto di copertura in lastre di eternit: entrambi sono in pessimo stato di conservazione.

4) In ordine alla conformità catastale dell'unità abitativa e dell'autorimessa identificate con la particella 323 sub 1 e 2 si evidenzia quanto segue:

- la distribuzione interna dei locali dell'abitazione (particella 323 sub 1) è conforme a quanto presente sui luoghi;

- i piccoli spazi indicati come "ripostigli" realizzati in aderenza ai locali accessori non sono presenti sui luoghi;

- l'autorimessa identificata con il sub 2 appare avere una superficie e conformazione diversa rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

La spesa di allineamento catastale è stata compresa in quella indicata per la regolarizzazione amministrativa di cui al paragrafo precedente.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Vendita autenticata in data 10.05.2006 n.211230 Rep. Notaio Pio Agostino di Legnago (VR), trascritta in data 12.05.2006 ai nn. 22616/13284 e in rettifica in data 24.05.2006 ai nn. 25099/14640) risulta che gli immobili sono sottoposti a "tutti i patti, condizioni e servitù risultanti dall'atto in data 11 ottobre 1962 n. 2276 rep. Notaio Salvatore Pio Agostino di Sanguinetto (...) trascritto a Verona il 30 ottobre 1962 ai nn. 14834 RG. e 11849 RP."

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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

La vendita degli immobili con la procedura della

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

avverrà il giorno 16 ottobre 2024 alle ore 14:50

(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:30)

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;

- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

- all'eventuale deliberazione sull'offerta;

- all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet www.asteanunci.it, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore

informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è **<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenortartel@notariato.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 minorenni, 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 50% 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 bollo¹) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti (se trattasi di offerta congiunta).

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato 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** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,

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>

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

- 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 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

La cauzione per un importo non inferiore al 50% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 76/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 84 I 03268 11702 052458474120" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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.

Ai sensi dell'art. 571, Il 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, 9 luglio 2024

Il Notaio delegato Michela Merighi