

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 167/2021 R.E.

Il sottoscritto Dott. Silvio Scuccimarra, Notaio in Bardolino (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 220/2022), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Oppeano (VR)** , Via Malfassi n. 28, **piena proprietà di compendio immobiliare** costituito da:

- **appartamento** al piano primo;
- **autorimessa** al piano terra;
- **laboratorio-magazzino** con accessori sito al piano terra;
- **locale deposito attrezzi** al piano terra in fabbricato poco discosto;
- **corte di pertinenza esclusiva.**

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR) Fg. 48:

mapp. 176 sub 1, Via Leonardo Malfassi n. 28, P. T-1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7,5 sup.cat. mq. 148 - R.C. Euro 697,22

mapp. 176 sub 2, Via Leonardo Malfassi n. 28, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 20 - mq. 20 - R.C. Euro 40,28

mapp. 176 sub 6, Via Leonardo Malfassi n. 28, P. T, cat. C/3 - cl. 5 sup.cat. mq. 307 - mq. 292 - R.C. Euro 407,17

mapp. 176 sub 7, Via Leonardo Malfassi n. 28, P. T, cat. C/2 - cl. 5 sup.cat. mq. 36 - mq. 32 - R.C. Euro 28,10

mapp. 176 sub 5, Via Leonardo Malfassi n. 28, P. T, bene comune non censibile bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) Fg. 48:

mapp. 176 - ente urbano, superficie mq. 1.304

Prezzo base: Euro 153.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 114.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le ricerche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano hanno appurato l'esistenza della seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 1781/1980 del 21.05.1980 per "per costruzione capannone intaglio legno";
- Concessione Edilizia n. 3052/1987 del 21.09.1987 in sanatoria per "ampliamento di un piccolo laboratorio";
- Concessione Edilizia n. 3170/1988 del 11.04.1988 in variante alla sanatoria per "realizzazione piccolo laboratorio";
- Concessione Edilizia n. 3202/1988 del 06.07.1988 per "cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale";
- Permesso di Agibilità n. 24/97 del 05.12.1997;
- Concessione Edilizia n. 3579/1989 del 24.10.1989 per "ampliamento di un laboratorio artigianale da adibire ad alloggio del custode";
- Concessione Edilizia n. 4004/1990 del 19.06.1990 per "l'installazione di una struttura precaria temporanea" (con rimozione entro il 31.12.1990);
- Concessione Edilizia n. 4034/1991 del 16.09.1991 in variante per "ampliamento di un laboratorio artigianale da adibire ad alloggio";

- Permesso di Abitabilità n. 5/92 del 21.01.1992;
- Concessione Edilizia n. 4/97 del 10.07.1997 in sanatoria per "realizzazione di due locali al piano terra annessi all'attività artigianale, di cui uno autonomamente utilizzabile come ricovero mezzi della ditta artigianale e l'altro adibito a magazzino e comunicante con l'attività stessa".

Per l'ultimo titolo edilizio citato manca la richiesta del rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dalla perizia in atti risulta inoltre che lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle ultime concessioni edilizie reperite in Comune e alle planimetrie catastali.

Le difformità riguardano la distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo con una diversa sagoma della scala interna che risultano complessivamente sanabili così come il cambio di destinazione d'uso da garage a taverna salvo oneri da versare al Comune.

Le tettoie esterne risultano essere abusive e non sanabili pertanto sono da demolire mantenendo solamente la porzione approvata.

L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità ma è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Il perito per la regolarizzazione ha preventivato i seguenti costi

Per demolizione, in sicurezza, delle tettoie esterne abusive, così come individuate nell'elaborato grafico, con conferimento delle macerie in discarica autorizzata, è stato quantificato un costo di ca euro 5.500,00.

Per la richiesta scritta per il rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità per la pratica edilizia C.E. n. 4/97 in sanatoria è stato quantificato un costo di ca. euro 500,00.

Per la pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria per opere interne già realizzate redatto da un tecnico abilitato compreso di sanzione amministrativa di euro 1.000 e perizia statica con cambio di destinazione d'uso da garage a taverna (oneri esclusi), salvo diversa interpretazione della P.A., è stato quantificato un costo di ca. euro 5.000,00.

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 in atti risulta che le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita sono difformi rispetto allo stato dei luoghi. Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stato quantificato un costo di circa euro 1.500,00.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 20.03.1981 n. 15482 Rep. Notaio Walter Beghini di Verona, trascritta a Verona in data 16.04.1981 ai nn. 8876/6825) risulta che il terreno sul quale è stato costruito il complesso edilizio posto in vendita è stato oggetto di convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Oppeano, giusta atto del 26.02.1981 n. 15454 Rep. Notaio Walter Beghini di Verona, trascritta a Verona in data 18.03.1981 ai nn. 6381/4908.

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 Guido Cinalli**, Corso Porta Nuova n. 93/a, Verona, tel. 0458032745, email guido.cinalli@studiocinalli.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.pc.,

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 15 maggio 2024 alle ore 15:30
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 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, 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 "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

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 20% 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 "<https://www.spazioaste.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**

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 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,
- 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 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 167/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT31 Y088 0711 7010 0000 0862 607" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: ICRAITRRBSG), 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

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

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, 5 febbraio 2024

Il Notaio delegato Silvio Scuccimarra