

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 253/2022 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Maria Peloso, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 129/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Bussolengo (VR)** Via Alcide De Gasperi n. 55, all'interno del centro polifunzionale "Acropoli", **piena proprietà di unità commerciale** costituita da negozio con plateatico/portico coperto al piano terra e da locale ad uso magazzino al piano primo interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR) Fg. 12:

mapp. 654 sub 120, Viale Alcide De Gasperi n. 55, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 8 sup.cat. mq. 332 - mq. 318 - R.C. Euro 7.735,39

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.

Prezzo base: Euro 201.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 150.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il complesso polifunzionale denominato "Acropoli" del quale fa parte l'immobile posto in vendita, è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n 113/1987, prot. Gen 19716/1987 del 16 giugno 1988, relativa alla domanda presentata in data 15 dicembre 1987 per la costruzione di un edificio polifunzionale residenziale - commerciale.

- Concessione in Variante n. 212/1989 n prot 2190/89 del 03 ottobre 1998, variante alla Concessione edilizia del 1988.

- Variante in Sanatoria n. 164/1990 - Prot. n. 10403/90 del 09 luglio 1990, recante la concessione a costruire in variante in parziale sanatoria a cui fa seguito il rilascio del Certificato di Agibilità n. 40 del 10 ottobre 1990, relativa alla domanda del 25 settembre 1990 prot. n. 19537, per immobile comprendente 121 vani di cui 98 locali abitabili per n. 20 appartamenti, 20 negozi e n. 9 unità immobiliari adibite ad attività direzionale.

Le ultime concessioni edilizie che hanno determinato lo stato attuale del bene pignorato, sono:

- Permesso di costruire n. 99/2012 del 27 settembre 2012, prot. n. 036326, (riferimento a Prot. n. 26327/2012) recante il frazionamento dell'unità commerciale in due unità commerciali con nuova distribuzione interna.

- SCIA pratica n. 02517210239 - 16042018 - 1746 del 16 aprile 2018 SCIA, recante la richiesta di manutenzione straordinaria per modifiche interne e per la realizzazione di un nuovo bagno per l'immobile sito in Bussolengo, via De Gasperi 55, di cui fg 12, part. 654, sub 120.

- L'immobile sub 120 è dotato di Agibilità n. 40 del 10 ottobre 1990.

Il negozio è di dimensione superiore i 400 mq e per esercitare qualunque attività commerciale o di servizio, è necessario dotarsi di Certificato di Prevenzione Incendi. Il CPI è rilasciato dal Comando dei VVFF e dipende dall'esercizio svolto all'interno dei locali. Pertanto, l'eventuale attuale CPI, viene a cessare con la chiusura dell'attività esercitata; l'aggiudicatario dovrà provvedere a richiedere il nuovo CPI al comando dei VVFF di Verona, adeguando i presidi di prevenzione incendi all'attività commerciale che andrà a svolgere.

Il perito, visionati lo stato dei luoghi, i titoli abilitativi edilizi disposti agli atti presso il Comune di Bussolengo, le Concessioni Edilizie e l'abitabilità che hanno assentito l'edificio, ha dichiarato che i titoli abilitativi sono esatti e consentono l'edificazione dello stabile condominiale e dell'immobile pignorato.

Lo stato dei luoghi interni all'unità commerciale, risultano conformi al progetto dell'ultima SCIA presentata nell'aprile del 2018. L'unità commerciale gode di agibilità n. 40 del 1990.

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:

1) L'immobile posto in vendita è occupato dalla società (omissis), già conduttrice del contratto di cui si dirà infra, in forza di autorizzazione del G.E. in data 07.06.2023, previo pagamento di un'indennità di occupazione pari a 650,00 euro/mensili.

Il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato serie T3 al n 2022 anno 2018 del

giorno 15.02.2018, fra le società esecutata e la società (omissis) era stato stipulato per la durata di 6 anni con inizio locazione il 01.02.2018 e termine il 31.01.2024, con possibilità di proroga di diritto di ulteriori 6 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore. Il contratto prevedeva un canone annuo pari ad euro 4.200,00 + iva, che il conduttore si obbligava a corrispondere in 12 rate eguali anticipate di euro 350,00 ciascuna, oltre ad iva.

Il contratto di Locazione seppur registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento, è stato considerato non opponibile in quanto il canone in esso pattuito è stato valutato "vile", essendo inferiore di oltre un terzo alla media del giusto prezzo di mercato (art. 2923 c.c.).

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

2) Al momento della redazione della perizia l'unità commerciale si presentava priva di riscaldamento, priva di condizionamento dell'aria; priva di allacciamento di impianto gas; con impianto elettrico minimale, fuori norma, con

punti luce abbandonati e non funzionanti. Inoltre l'impianto fognario è stato ricostruito malamente con tubo esterno passante nella parte di negozio di piano interrato, con vasca di raccolta liquami in Pvc esterna dotata di pompa ad immersione per trarre i reflui al piano terra di smaltimento.

3) Il perito, visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, ha confermato che sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna dell'immobile.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di una società, con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa, trattandosi di immobili strumentali per natura.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 28.09.2012 n. 6123 Rep. Notaio Vincenzo Scaduto di Verona, trascritta a Verona in data 03.10.2012 ai nn. 32932/23631) risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di "servitù di passaggio" costituite giusta compravendita autenticata il 23 ottobre 1990 dal notaio V. Quaratino, rep. n. 68223, di cui sopra, a favore del limitrofo complesso alberghiero "Kristal";

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 Marta Golabek**, Via G. M. Giberti n. 5, Verona, tel. 0456577271,, email marta.golabek@veronalex.eu. 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 8 maggio 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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **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.

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 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 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 "www.fallcoaste.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

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>

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,
- 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 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 253/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT85Z0326811702052960047000" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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, 21 febbraio 2024

Il Notaio delegato Maria Peloso