

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

**CAUSA CIVILE n. 4426/2020 R.G.**

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 Istruttore Virginia Manfroni, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico (CTU del 20.2.23)**

In **Comune di Bovolone (VR)**, via Ca' Brusa' n. 13/A, **piena proprietà** di complesso immobiliare costituito da **casa di abitazione** a due piani fuori terra, con **annesse strutture di servizio**, e di un'attività che in passato consisteva nell'allevamento di suini e **garage** oltre a **terreni** di totali 2162 mq catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone (VR), Fg. 16:

- m.n. 341 sub 1 – Via Ca' Brusa' n. 13A – p. T-1 – cat. A/2 - cl. 4 - 8,5 vani – sup. cat. tot. 269 mq - sup. cat. tot. escluse aree scoperte 264 mq – R.C. Euro 329,24
- m.nn 341 sub 2 - Via Ca' Brusa' n. 13A – p. T – cat. C/6 - cl. 1 – 249 mq – sup. cat. totale 249 mq – R.C. Euro 218,62
- m.n. 341 sub 3 - Via Ca' Brusa' n. 13A – p. T – cat. C/6 - cl. 4 – 39 mq – sup. cat. totale 39 mq - R.C.Euro 55,39
- m.n. 341 sub 4 – Via Ca' Brusa' – p. T - B.C.N.C.

Catasto Terreni del Comune di Bovolone (VR) Fg. 16:

- m.n. 341 – ente urbano - di are 00.09.86
- m.n. 824 – semin. irrig. – cl. 2 – ha 0.05.30 – R.D. Euro 4,11 – R.A. Euro 3,15
- m.n. 842 – semin. irrig. – cl. 2 – ha 0.00.66 – R.D. Euro 0,51 – R.A.Euro 0,39
- m.n. 822 – semin. irrig. – cl. 2 – ha 0. 05.50 – R.D. Euro 4,26 – R.A. Euro 3,27
- m.n. 825 – semin. irrig. – cl. 2 – ha 0.09.14 - R.D. Euro 7,08 – R.A. Euro 5,43
- m.n. 840 – semin. irrig. – cl. 2 – ha 0. 00.61 – R.D. Euro 0,47 – R.A. Euro 0,36
- m.n. 844 – semin. irrig. – cl. 2 – ha 0.00.41 – R.D. Euro 0,32 – R.A. Euro 0,24

**Prezzo base Euro 253.120,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 189.840,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- la casa di abitazione (341 sub 1) è stata edificata a metà degli anni sessanta;
- da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovolone si è accertato che: - in data 31 luglio 1967 è stata rilasciata licenza per la costruzione di un nuovo edificio ad uso abitazione a cui ha fatto seguito certificato di abitabilità in data 9 giugno 1970; - in data 9 marzo 1986 è stata presentata pratica di condono edilizio n.0465 (prot. gen. N. 003529) per costruzione annessi rustici e variazioni prospettiche; - in data 7 novembre 1996 è stata protocollata al n. 020899 la Denuncia di Inizio Attività n. 54 per interventi esterni al fabbricato (ripristino massetto, recinzione);
- esaminate le tavole progettuali, allegate alle suddette concessioni, con il riscontro delle planimetrie catastali si è accertato che vi è conformità.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Bovolone in data 27 febbraio 2024 risulta che i mm.nn. 822, 824, 825, 840, 842 e 844 del Fg. 16 nel P.A.T. hanno la seguente destinazione urbanistica: “Tavola 1 Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale”: assenza di vincoli specifici; “Tavola 2 Carta delle invarianti”: assenza di vincoli specifici; “Tavola 3 Carta delle fragilità” : mm.nn. 822, 824, 825, 840: Art. 8.1 Area idonea; m.n. 842: PARTE Art. 8.1 Area idonea; Parte Art. 8.1/e Area idonea a condizione; m.n. 844: Art. 8.1/e Area idonea a condizione; “Tavola 4 Carta degli ambiti territoriali omogenei e della trasformabilità”: Art. 9.1: Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Produttiva- Commerciale - Direzionale: Ambiti produttivi di interesse provinciale consolidati

(Apip 1) e che nel P.I. vigente i mappali di cui sopra hanno al seguente destinazione urbanistica: Elab.2,1-4: P.I. Zone significative – 4. Bovolone ovest e centro: D/PUA 11 – “P.d,1,Caà Brusà” Art. 80 – Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti.

### **Precisazioni**

Si precisa che:

- l'esperto stimatore ha confermato la conformità catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate con comunicazione mail del 29 febbraio 2024;
- agli atti non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente;
- sui beni risulta trascritta in data 6 luglio 2020 ai nn. 21288 e 14885 la domanda giudiziale di divisione che ha originato il presente procedimento. Tale formalità non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Dalla perizia in atti risulta, inoltre, che:

- le finiture esterne ed interne della casa di abitazione presentano caratteristiche e stato di conservazione mediocri/scadenti e la struttura esterna presenta ampie zone di ammaloramento per umidità;
- del complesso immobiliare fanno parte altre strutture in stato di scadente/pessimo stato di conservazione su murature in elevazione ammalorate e presenza di eternit sulle coperture, destinate a deposito materiali agricoli e un tempo ad allevamento dei suini (341 sub 2) e a garage (341 sub 3).

### **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 **Istituto Vendite Giudiziarie (VEGI SRLS)** con sede in con studio/sede in Via Chioda 123/A37136 Verona Tel. 0459813484 - fax - e-mail: [visiteimmobili@ivgverona.it](mailto:visiteimmobili@ivgverona.it). I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario preferibilmente 0 giorni prima della data fissata per la vendita.

### **La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO**

**avverrà il giorno 23 maggio 2024 alle ore 14,30**

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

**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 alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

### **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 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e, **unitamente alla perizia di stima**, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e, su eventuale richiesta dell'attore, su sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e quotidiano a sua scelta.

### **Ufficio competente NOT.ES.**

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](mailto:notes@notariato.it) – sito: [www.notesverona.it](http://www.notesverona.it).

### **VENDITA SENZA INCANTO**

Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

**Per partecipare alla gara ex art. 573 c.p.c. occorre conoscere la lingua italiana, pena l'esclusione.**

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 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**), 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,
- 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'ora 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 o altro, deve essere apposta sulla busta.

**L'offerta non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 29 febbraio 2024

Il Notaio delegato  
Dott.ssa Giovanna Iorini