

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

**Giudizio divisionale n. 1979/2022 R.G.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (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 Unico**

In **Comune di Oppeano (VR)** , Frazione Villafontana, Via Villafontana n. 195, **proprietà gravata da diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore di persona nata il 20.10.1952, di villino** disposto sui piani terra e primo, **con autorimessa doppia** al piano terra, **cantina** al piano interrato **e ampio giardino pertinenziale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR) Fg. 24:

mapp. 46 sub 3, Via Villafontana n. 201, P. T-1, cat. A/7 - cl. 2 - vani 12,5 sup.cat. mq. 409 - R.C. Euro 710,13

mapp. 46 sub 4, Via Villafontana n. 201, P. S-T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 97 - mq. 97 - R.C. Euro 230,44

Dall'atto di vendita del 07.04.1989 n. 141488 Rep. Notaio Salvatore Pio Agostino, trascritto a Verona in data 12.04.1989 ai nn. 10119/7340 risulta che il m.n. 46 sub 8 è bene comune non censibile (cortile) ai sub 3 e 4. Il complesso di cui fanno parte gli immobili compravenduti, insiste su "area distinta in mappa di detto comune al foglio 12 con la particella 46 (ex mapp. 45-46-47-48) ente urbano".

**Prezzo base: Euro 86.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 64.500,00**

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

Dalla perizia depositata agli atti dell'esecuzione n. 273/2018 R.E. e dalla successiva perizia depositata agli atti del presente procedimento in data 20 dicembre 2022, risulta che, relativamente agli immobili posti in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione per "costr. un nuovo fabbricato ad uso abitazione e laborat." rilasciata il 02.04.1961
- Certificato di Agibilità rilasciato il 26.02.1962.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 549/2004 relativa a "modifiche e ampliamento a fabbricato artigianale e residenziale" rilasciata il 13.10.2004.
- Certificato di Agibilità rilasciato il 13.10.2004.

Dalla sopra citata perizia agli atti dell'esecuzione n. 273/2018 R.E., risulta inoltre che lo stato dei luoghi presenta modestissime difformità rispetto al progetto approvato.

Nell'appartamento al piano primo è presente un ripostiglio, ricavato a spese del disimpegno della zona giorno, e sono stati realizzati due camini, in soggiorno e nella terrazza ovest. Il muro della cucina rivolto a nord presenta per quasi tutto il suo sviluppo un ispessimento interno di circa 20 cm. Nella zona notte, sia al piano terra, sia al piano primo, alcune camere da letto presentano una finestratura di dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite.

Non è stata rappresentata, negli elaborati di progetto, la cantina.

Tali difformità, in riferimento principalmente alle differenze nella forometria e alla maggior superficie accessoria interrata realizzata, sono regolarizzabili mediante presentazione di progetto di sanatoria edilizia.

I costi complessivi, comprensivi di sanzione amministrativa e di oneri tecnici, sono approssimativamente quantificabili in euro 3.000,00.

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 depositata agli atti dell'esecuzione n. 273/2018 R.E.**, risulta che:

1) L'abitazione è di fatto divisa in due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo, in cui sono risultati insediati due nuclei familiari distinti. Il perito ha deciso comunque di mantenere un unico lotto, in quanto la presenza di commistioni tra le due unità (accessi, impianti, ecc.) renderebbe impossibile la divisione senza l'esecuzione di opere murarie o di modifiche impiantistiche, non contando la conseguente necessità di costituire delle servitù di passo sul terreno attualmente B.C.N.C. all'abitazione in villino e all'autorimessa con cantina indivise.

2) In merito alla conformità catastale degli immobili: "Lo stato dei luoghi, nella sostanza, risulta conforme.

Gli elaborati attuali ripetono le difformità sopradescritte nel paragrafo relativo alla conformità edilizia, alle quali se ne aggiungono poche altre in relazione alla posizione di alcune porte e a modeste spalle murarie presenti o mancanti. Gli elaborati non necessitano comunque di un aggiornamento, in quanto tali correzioni non andrebbero a modificare la rendita attribuita agli immobili in oggetto.

La cantina, nella planimetria catastale in atti, è presente."

**Dalla documentazione in atti** risulta che a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta in data 10.05.2022 ai nn. 19153/13916 domanda giudiziale di divisione giudiziale, giusta atto giudiziario in data 11.03.2022 n. 273/2018 rep. del Tribunale di Verona: tale formalità che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento, costituisce l'atto che ha incardinato il presente giudizio.

**Dall'atto di provenienza** in capo al dante causa delle attuali proprietarie (compravendita del 07.04.1989 n. 141488 rep. Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR), trascritta Verona il 12.04.1989 ai nn. 10119/7340) risulta che nel cortile distinto al mapp. 46 sub 9, è stata costituita servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici a favore dei beni posti in vendita.

**Dalla certificazione notarile agli atti del presente procedimento** risulta che nella nota di trascrizione del 12.04.1989 ai nn. 10119/7340 relativa alla compravendita del 07.04.1989 n. 141488 rep. Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR), i beni in oggetto sono stati indicati al foglio 11 anziché al foglio 12.

### **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 Matteo Residori**, Via del Pontiere n. 19, Verona, tel. 0458001497,, email [avv.matteoresidori@gmail.com](mailto:avv.matteoresidori@gmail.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 29 gennaio 2025 alle ore 15:15  
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:15)**

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 **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubbliche notarili. 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](mailto: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 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** 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;

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

- 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 "Es. Im. 1979/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 41 G 03268 11702 052330529810" (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, 6 novembre 2024

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi