

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 186/2022 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Pia Marinucci, Notaio in Cologna Veneta (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 202/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Bussolengo (VR)**, Località Civel n. 66/A, **piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale** disposto sui piani interrato, terra e primo **con area di insidenza e pertinenza**.

Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo (VR) Fg. 29:

mapp. 70, Località Civel n. 66A, P. S1-T-1, cat. C/3 - cl. 3 sup.cat. mq. 835 - mq. 784 - R.C. Euro 1.862,55

Catasto Terreni del Comune di Bussolengo (VR) Fg. 29:

mapp. 70 - ente urbano, superficie mq. 926

Prezzo base: Euro 237.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 177.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Nell'atto di provenienza allagato alla perizia in atti (donazione del 02.12.1978 n. 24548 Rep. Notaio Dario Innocenzi di Verona, trascritto a Verona in data 28.12.1978 ai nn. 24813/19290) risulta che l'immobile in oggetto era "una vecchia barchessa da ristrutturare".

Dalla perizia in atti risulta che il Comune di Bussolengo ha successivamente rilasciato i seguenti provvedimenti autorizzativi:

a) Concessione edilizia n. 118 del 24.08.1978, domanda presentata il 14.09.1977 per "ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso laboratorio artigianale e falegnameria"; sono allegati tre elaborati grafici con timbro della Commissione Edilizia del 15.12.1977 verbale n. 24.

b) Concessione edilizia in sanatoria n. 149 del 22.07.1997, domanda presentata il 28.02.1995 prot. n. 4202 per "modifiche interne, prospettiche ed ampliamento in una parte del fabbricato ad uso artigianale"; sono allegati due elaborati grafici.

c) Certificato di agibilità n. 95 del 14.10.1997 a seguito della precedente sanatoria.

Sono state rilevate alcune difformità tra i titoli edilizi agli atti e quanto riscontrato dal sopralluogo, ed in particolare:

- al piano interrato non è stato possibile determinare la presenza dello scivolo che permette di collegarsi col cortile esterno;
- al piano terra, similmente, non è presente detto scivolo. La sagoma del fabbricato però corrisponde a quanto rappresentato;
- al piano terra, non è rappresentata la parete che separa il reparto montaggio dal reparto macchine;
- al piano terra, non è rappresentata la porta che collega il reparto macchine con il reparto verniciatura;
- la larghezza e la lunghezza del reparto macchine sono differenti da quanto dichiarato, ma comprese nella tolleranza del 2% prevista dal DPR 380/2001;
- non è rappresentata la scala esterna che collega il terrazzo a est con il cortile;
- al piano primo, non è attualmente presente la parete che dividerebbe l'ufficio dal deposito;
- al piano primo, il locale deposito sottotetto risulta avere dimensioni nette interne

differenti da quanto dichiarato.

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante il deposito di progetto di sanatoria secondo l'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001. Il costo amministrativo è di 100,00 euro di diritti di segreteria per una Scia in sanatoria, oltre a sanzione compresa tra i 516,00 euro e i 5.164,00 euro stabilita dal responsabile del procedimento.

A seguito dell'iter amministrativo dovrà essere richiesta nuova agibilità.

Dalla relazione integrativa redatta in data 25.10.2024 dall'Arch. Emanuele Bugli, su richiesta del Custode giudiziario e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, risulta che:

A seguito di sopralluogo effettuato dal perito in data 26.09.2024 e 08.10.2024 si è reso noto quanto segue: "si conferma che l'immobile oggetto di esecuzione presenta varie ed evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura del locale indicato nelle planimetrie catastali come "reparto montaggio". La copertura è a due falde, in affaccio sull'asse Nord-Sud. E' una copertura costituita da travi e assito in legno, impermeabilizzata con una guaina rivestita da coppi in laterizio. Non essendo stata eseguita manutenzione nel corso degli anni, la guaina presenta diversi ammaloramenti, oltre ad essere assente in altre zone della copertura, e i coppi sono parzialmente danneggiati. La linea di gronda di smaltimento delle acque meteoriche è fatiscente e in un punto appare scollegata dal pluviale di convogliamento a terra. L'assito in legno che si vede a nord in corrispondenza dell'imposta di gronda è fortemente deteriorato.

Questo ha determinato l'infiltrazione della pioggia dalla copertura, che sta danneggiando il controsoffitto interno del locale sottostante, costituito da una struttura in cartongesso.

La copertura prosegue parzialmente sulla zona a uffici al piano primo, per un totale di circa 157 mq di copertura da mettere in sicurezza. L'intervento prevede la rimozione totale dei coppi e delle guaine esistenti, e la successiva posa di nuova guaina e di nuovi coppi, oltre alla sostituzione della lattoneria danneggiata. Si consiglia la rimozione dei controsoffitti interni e la sostituzione delle parti di assito ligneo eventualmente troppo compromesse.

Questo intervento rientra nella definizione di "interventi di manutenzione ordinaria" ai sensi dell'art. 3 comma 1 a del DPR 380/2001 e s.m.i., e quindi si considera come "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 comma 1 a del medesimo DPR, non soggetta richiesta di autorizzazione al Comune di riferimento. Siano rispettate le norme sulla sicurezza del lavoro

trattandosi di lavori in quota, come disposto dal D.Lgs 81/2008.

Inoltre si rende noto che, ad un più approfondito esame, la copertura della rimanente parte del piano primo rivolta a sud è costituita da lastre ondulate contenenti cemento amianto, rivestita all'esterno da pannelli in lamiera grecata. Questa zona non presenta lesioni e non vi sono infiltrazioni di acqua, ma si quantifica comunque un costo di rimozione e smaltimento del materiale a base di amianto. Si precisa che le modalità di intervento, e ancor prima di accertamento delle condizioni del materiale potenzialmente dannoso, devono essere eseguite in conformità a quanto disposto dal D.M. 6 settembre 1994.

Si stima a livello preliminare un costo di rimozione e smaltimento di una superficie di circa 80 mq di lastre, in non meno di Euro 40.000,00, da effettuarsi tramite ditta specializzata e in possesso dei requisiti di Legge.

Si allega un preventivo di una impresa edile già contattata, allo scopo di avere nell'immediatezza già un riferimento di spesa per le opere di messa in sicurezza della copertura colpita da infiltrazioni."

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere visione integrale dell'integrazione di perizia succitata e del preventivo di spesa allegato.

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) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita non è conforme allo stato dei luoghi, per le seguenti difformità:

- al piano terra, a est esternamente al reparto montaggio non risulta il vano tecnico esistente;
- al piano terra, non è rappresentata la parete che separa il reparto montaggio dal reparto macchine;
- al piano terra, a sud nel reparto macchine, non sono presenti nel deposito alcune finestre e una porta;
- al piano terra, non è rappresentata la porta che collega il reparto macchine con il reparto verniciatura;
- al piano primo, non è attualmente presente la parete che dividerebbe l'ufficio dal deposito;
- non è rappresentata la scala esterna che collega il terrazzo a est con il cortile.

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante il deposito di nuova planimetria catastale, a seguito di una pratica edilizia. Il costo amministrativo è di 50,00 euro per ogni planimetria catastale, a cui aggiungersi l'onorario di un professionista abilitato.

2) L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica, via Molinara, tramite un Ente Urbano, il Foglio 14 mappale 554 del Comune di Sona. Parte dello spazio di manovra dei veicoli antistante al fabbricato si trova sul Foglio 29 mappale 243 Ente Urbano del Comune di Bussolengo.

3) L'immobile, utilizzato come laboratorio artigiano di falegnameria, risulta non in attività, ma sono presenti all'interno materiali, macchinari, arredi e postazioni di lavoro. L'immobile è in comodato d'uso alla signora (omissis), secondo contratto di comodato immobiliare registrato all'Agenzia delle entrate - ufficio di Verona 1 al n. 3875 del 14.09.2015: contratto non opponibile alla procedura.

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto all'esecutato per donazione del padre, giusta atto del 02.12.1978 n. 24548 Rep. Notaio Dario Innocenzi di Verona, trascritto a Verona in data 28.12.1978 ai nn. 24813/19290.

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 Anna Bimbatti**, Via Prato Santo n. 4/a, Verona, tel. 0455709996,, email avvannabimbatti@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 2 aprile 2025 alle ore 15:55
(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 sui siti internet www.asteannunci.it e www.astalegale.net. Del presente avviso sarà data pubblicità tramite il servizio di "Postal Target" e campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social.

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 (**o vaglia postale**) 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 (o vaglia postale) 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 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;

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. 186/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 96 S 03268 11702 052793021610" (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, 30 gennaio 2025

Il Notaio delegato Pia Marinucci