

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

**Esecuzione immobiliare n. 605/2016 R.E. cui è riunita la n. 348/2017 R.E. e la n. 627/2018 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 201/2018), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

**Lotto 1**

In **Comune di Bovolone (VR)** Via Don C. Gnocchi n. 8, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Residence Corte Terzi Tebaldi", **piena proprietà di appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva e pertinenziale garage** in autorimessa collettiva sita al piano interrato.

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

mapp. 3188 sub 1, Via Don Carlo Gnocchi P. T, cat. A/2 - cl. 4 - vani 2 sup.cat. mq. 58 - R.C. Euro 77,47

mapp. 3188 sub 18, Via Don Carlo Gnocchi P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 19 - mq. 17 - R.C. Euro 33,36

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 66.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 49.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) Concessione Edilizia n. 2353/97, n. 10223 p.g. e n. 79/97 p.e., del 02 aprile 1998 per "ristrutturazione e riqualificazione urbanistica dell'immobile denominato "Ex Cinema" mediante la realizzazione di un edificio residenziale e sistemazione area esterna in via Carlo Alberto, via Don C. Gnocchi";
- b) Concessione Edilizia n. 2353A/99, n. 12428/RC p.g. e n. 79/97 p.e. del 15 ottobre 1999 per "Variante in Sanatoria ex art. 97 L.R. 61/85 alla C.E. 2353/97 per la ristrutturazione e riqualificazione urbanistica dell'immobile denominato "Ex Cinema" mediante la realizzazione di un edificio residenziale e sistemazione area esterna";
- c) Certificato di Abitabilità protocollo n. 18027 e n. 79/97 p.e. del 21 novembre 1999 relativo alla realizzazione di un edificio residenziale e sistemazione area esterna in via Carlo Alberto e via Don C. Gnocchi.

Dall'atto di provenienza (compravendita autenticata in data 11 novembre 1999 n. 279.388 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 24 novembre 1999 ai n. 27311 R.P.) risulta inoltre che l'originario fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967 e che successivamente è stato ristrutturato e ricostruito in forza dei titoli sopra citati e della D.I.A. presentata al Comune di Bovolone in data 3 agosto 1999 con prot. n. 14450.

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:

a) le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita sono conformi allo stato dei luoghi;

b) gli immobili posti in vendita sono fanno parte di un un fabbricato condominiale oggetto di "Regolamento d condominio" che trovasi allegato con lettera "B" all'atto n. 229388 rep. Notaio Buoninconti.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita autenticata in data 11 novembre 1999 n. 279.388 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 24 novembrino 1999 ai n. 27311 R.P.). risulta che:

- "è espressamente escluso dalla comproprietà il bene comune non censibile identificato dal m.n. 3188 sub. 37, che rimane, pertanto di esclusiva proprietà di essa Società venditrice, che ne potrà disporre come meglio";

- gli immobili sono sottoposti a tutti i patti, le clausole e le servitù riportate:

a) nell'atto di compravendita in data 2 giugno 1997 n. 249072 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti,

b) nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla società venditrice a favore del Comune di Bovolone, che consente l'uso pubblico del passaggio pedonale di proprietà del "Residence Corte Terzi Tebaldi", di collegamento tra Via Don Gnocchi e Via Carlo Alberto,

c) nella convenzione privata tra la medesima società venditrice e le sig.re (...), proprietarie dell'immobile confinante con il "Residence Corte Terzi Tebaldi" con la quale le signore (...) hanno concesso che il muro costruito sulla loro proprietà rimanga dove è stato eseguito;

d) nell'atto di regolamentazione e costituzione di servitù sottoscritto in data odierna rep. n. 279385 Notaio Maria Maddalena Buoninconti.

Dalla perizia in atti non risulta l'indice di prestazione energetica dell'immobile.

## **Lotto 2**

In **Comune di Isola Rizza (VR)** Via Mandella n. 5, **piena proprietà di porzione di villa storica** inserita in una corte rurale, **con annessi barchessa** su tre livelli, **portico e depositi/magazzini, oltre a terreni adibiti a giardino e corte.**

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR) Fg. 18:

mapp. 208, Via Mandella n. 5, P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 161 - mq. 150 - R.C. Euro 66,62

mapp. 210, Via Mandella n. 5, P. T-1, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 307 - mq. 308 - R.C. Euro 136,80

mapp. 213 sub 5, Via Mandella n. 5, P. T, area urbana - mq. 1.495

mapp. 213 sub 6, Via Mandella P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 121 - R.C. Euro 139,19

mapp. 214, Via Mandella n. 5, P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 57 - mq. 50 - R.C. Euro 22,21

mapp. 215 sub 1, Via Mandella n. 5, P. T-1, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 361 - mq. 133 - R.C. Euro 59,07

mapp. 215 sub 6, Via Mandella P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 116 - R.C. Euro 159,07

mapp. 215 sub 7, Via Mandella P. 2, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 44 - mq. 48 - R.C. Euro 21,32

mapp. 216, Via Mandella n. 5, P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 43 - mq. 40 - R.C. Euro 17,77

mapp. 220, Via Mandella n. 5, P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 76 - mq. 72 - R.C. Euro 31,98

Catasto Terreni del Comune di Isola Rizza (VR) Fg. 18:

mapp. 192 - incolt ster, ha. 0.10.98

mapp. 193 - incolt ster, ha. 0.0.07

mapp. 189 - incolt ster, ha. 0.7.14

- **Quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà di aree urbane adibite ad ingresso e a corte e di pertinenziale terreno** esterno alla cinta muraria con funzione di secondo ingresso sul lato est.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR) Fg. 18:

mapp. 215 sub 4, Via Mandella n. 5, P. T, area urbana - mq. 93

mapp. 213 sub 4, Via Mandella n. 5, P. T, area urbana - mq. 105

Catasto Terreni del Comune di Isola Rizza (VR) Fg. 18:

mapp. 126 - seminativo cl. 2, ha. 0.44.60, RD Euro 44,92, RA Euro 21,88

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 365.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 273.750,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che dall'accesso agli atti del Comune di Isola Rizza, effettuato dal perito, non è stato reperita alcuna pratica edilizia riferita agli immobili, costruiti anteriormente al 1° settembre 1967. Il perito ha dunque evidenziato che non è stato quindi per lui possibile esprimere un giudizio di conformità rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In ogni caso rispetto alle planimetrie catastali, lo stesso perito ha riscontrato le seguenti difformità:

Corpo A (m.n. 215 subb 6-7-4 e m.n. 213 subb. 4-6): Difformità rispetto alla planimetria catastale con l'apertura di una porta dal salone centrale verso la zona cucina-soggiorno creata con l'unione delle camere poste sul lato ovest e la formazione di un balcone sullo stesso prospetto, la suddivisione di una delle due stanza poste sul lato est e la creazione di un ingresso indipendente mediante la costruzione di una rampa di scale esterna e l'apertura di una porta sul lato ovest: Il perito in merito alle predette irregolarità, a seguito di un colloquio con il personale dell'ufficio tecnico del comune di Isola Rizza non ha potuto valutare con certezza la sanabilità delle difformità riscontrate, in quanto questa valutazione potrà essere effettuata solamente a seguito della presentazione di un progetto dettagliato delle difformità da sanare corredato da una relazione di un tecnico esperto in materia di restauro nella quale si dovrà dimostrare la non interferenza degli elementi superfetativi con la comprensione storica dell'edificio e la sua ubicazione in zona agricola.

Corpo B (m.n. 210 e m.n. 215 sub 1): Crollo parziale della struttura di copertura in legno e non agibilità delle strutture lignee del solaio intermedio.

Corpo C (m.n. 208, m.n. 220 e m.n. 213 sub. 5): Crollo parziale della struttura di copertura in legno ed evidente usura delle strutture di sostegno verticali.

Corpo D (mm.nn. 214-216-192-193-189) rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate difformità quali la presenza di un piano interrato non segnalato, la distribuzione interna delle aperture non coincidente con quella in planimetria e nel fabbricato originario un ampliamento sul lato est a ridosso della mura di recinzione: quest'ultimo ampliamento non potrà essere sanato e dovrà essere demolito; il piano interrato e le altre difformità, a detta del perito, potranno invece essere sanate mediante Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento degli oneri e della sanzione per opere costruite senza titolo abilitativo.

Corpo E (m.n. 126) Presenza di una strada asfaltata che, mediante un portone a ridosso

della carreggiata, conduce agli accessi posizionati sul lato est della mura di recinzione perimetrale.

Il perito ha stimato una spesa complessiva di Euro 12.000,00 circa per l'eventuale pratica edilizia di sanatoria per il Corpo A e per il Corpo D, comprensivi degli oneri di demolizione.

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:

a) relativamente alla conformità della documentazione catastale rispetto allo stato dei luoghi:

- le planimetrie degli immobili ricompresi in perizia nei Corpi A-D non sono conformi allo stato dei luoghi;
- per gli immobili ricompresi in perizia nel Corpo B, non è stato possibile per il perito, in sede di sopralluogo, verificarne la conformità in quanto l'edificio presenta evidenti e consistenti lesioni alle strutture di copertura e di solaio intermedio;
- le planimetrie degli immobili ricompresi in perizia nei Corpi C risultano coincidenti con lo stato dei luoghi.

b) il perito, in sede di sopralluogo, ha riscontrato una promiscuità nella porzione di corte pavimentata adiacente l'ingresso dell'unità oggetto di pignoramento, in quanto sono presenti una porta-finestra ed una finestra che danno accesso al piano terreno, non inserito nel pignoramento in quanto non di proprietà dell'esecutata.

Dalla atto di Divisioni, cessione di usufrutto e costituzione di usufrutto del 30 novembre 2000 n. 2471 Rep. Notaio Giacomo Gelmi, risultano una serie di servitù di passaggio carraio e pedonale ed in particolare la servitù di passaggio a carico del m.n. 189, trascritta a Verona in data 23 dicembre 2000 al n. 32803.

Dalla perizia in atti non risulta l'indice di prestazione energetica degli immobili.

#### **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 Francesco Mafficini** tel. 0458002226, fax 0458009495, email francesco.mafficini@avvcommvr.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 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

**avverrà il giorno 18 settembre 2019 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;
- 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)., sul sito ufficiale del Tribunale di Verona [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it) e sul portale collegato [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e per estratto sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona".

### **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 di posta elettronica segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5, 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. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **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, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- 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 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.

Ai sensi dell'art. 571, II 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.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 10 luglio 2019

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi