



**TRIBUNALE DI VERONA**  
**Sezione Prima – Volontaria Giurisdizione**

**AVVISO DI VENDITA VOLONTARIA TRAMITE ASTA**

Il sottoscritto Avv. Nicola Caltroni, in qualità di Curatore dell'eredità Giacente di cui al procedimento n. 8806/2022 V.G. autorizzato dal Tribunale di Verona, in composizione collegiale, con decreto del 16 gennaio 2024 avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Concamarise**, piena proprietà di un complesso immobiliare formato da un edificio di tipo residenziale e da un ulteriore edificio, staccato dal primo, ad uso laboratorio artigianale circondato da terreno pertinenziale, il tutto così individuato catastalmente:

- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 3 (abitazione in via Capitello n. 67 – piano terra e primo, vani 8,5);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 4 (laboratorio in via Capitello n. 69 – piano terra, 49 mq);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 5 (autorimessa in via Capitello n. 69 – piano terra, 20 mq);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 6 (corte in via Capitello n. 67/69 – bene comune non censibile a tutti i subalterni);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 7 (abitazione in via Capitello n. 69 – piano interrato, terra, primo e secondo, vani 8);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 8 (autorimessa in via Capitello n. 69 – piano terra, 15 mq);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 9 (laboratorio in via Capitello snc – piano terra, 95 mq)
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 10 (autorimessa in via Capitello snc – piano terra, 15 mq);
- Catasto Fabbricati Comune di Concamarise Fg. 4 m.n. 56 sub. 11 (laboratorio mobili in via Capitello snc – piano terra, 391 mq).

**Prezzo base: euro 300.000,00 - Offerta minima per partecipare: euro 225.000,00 - Offerte minime in aumento: euro 2.000,00.**

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

Dalla perizia a firma del Geom. Enrico Cani, asseverata con Verbale in data 31 ottobre 2023 a firma del Funzionario Giudiziario presso la Cancelleria del Tribunale di Verona, dott.ssa Federica Pileggio, risulta che relativamente agli immobili posti in vendita, presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Verona, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) Licenza di Costruzione n. 55 del 01.07.1968 corredata da certificato di abitabilità n. 55 rilasciato in data 01.06.1969 con decorrenza dal 01.02.1969;
- b) Concessione Edilizia (da qui in avanti "C.E.") n. 183/87 prot. n. 919 del 12.06.1987 per l'ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione;
- c) C.E. n. 200/88 prot. n. 565 del 05.04.1988 (in variante alla C.E. n. 183/87), per variante in corso d'opera;
- d) C.E. in sanatoria n. 72494/28 del 27.02.1995, avente ad oggetto la sanatoria per l'esecuzione di lavori di ampliamento di un laboratorio artigianale;
- e) C.E. in sanatoria n. 72494/29 del 27.02.1995, avente ad oggetto la sanatoria per l'esecuzione di lavori di realizzazione di un'autorimessa;
- f) C.E. in sanatoria n. 12/96 del 17.07.1996, avente ad oggetto la sanatoria per modifiche al fabbricato ad uso abitazione, cambio di destinazione d'uso da attività annessa alla residenza a fabbricato ad uso laboratorio artigianale;
- g) Denuncia Inizio Attività n. 98D/0009 prot. n. 2362 del 13.07.1998, avente ad oggetto la costruzione di una superficie pavimentata come impianto tecnologico a servizio di un laboratorio artigianale;
- h) Segnalazione Certificata Inizio Attività (da qui in avanti "S.C.I.A.") n. 1138 del 11.03.2020, avente ad oggetto il cambio d'uso da garage e laboratorio ad abitazione con modifiche distributive interne;
- i) Permesso di Costruire (da qui in avanti "P.D.C.") pratica prot. n. REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO/0150998 del 19.08.2020 – ID pratica n. ...-19062020-0850 – Suap n. 4909, avente ad oggetto sanatoria per l'ampliamento di un fabbricato produttivo adibito a laboratorio di falegnameria e magazzino.

Il fabbricato risulta costruito in zona Tcd - tessuto con prevalenza di case unifamiliari con densità bassa fino a 2 piani, art. 106.

Dal confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi il Geom. Enrico Cani ha rilevato che sussistono alcune difformità regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia anche in sanatoria, eventuale richiesta di nuova agibilità ove dovuta e successivo aggiornamento catastale, anche cartografico per quanto concerne il sub. 9, con un costo stimato indicativo pari ad € 15.000,00 circa (previo confronto tecnico con il Comune di Concamarise, esclusi oneri, sanzioni, bolli contributo perequativo, diritti amministrativi, costi costruzione, ecc.).

Sarà onere di parte aggiudicataria provvedere alla regolarizzazione edilizia e catastale, se ritenuto necessario, con la presentazione di una nuova planimetria catastale prima della stipula dell'atto di vendita avanti al Notaio.

### **Precisazioni**

L'avv. Nicola Caltroni, viste le risultanze dalla relazione tecnica di stima redatta in data 11 ottobre 2023 dal tecnico Geom. Enrico Cani ed asseverata con verbale in data 31 ottobre 2023 del Funzionario Giudiziario presso la Cancelleria del Tribunale di Verona, dott.ssa Federica Pileggio, dichiara che:

- 1) l'intestazione catastale è conforme mentre le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita non sono conformi allo stato dei luoghi;
- 2) l'indice di prestazione energetica dell'abitazione è in corso di stima e sarà reso disponibile entro il giorno della vendita competitiva.

### **Stato di Occupazione**

Si precisa che:

- l'abitazione sub. 3 risulta occupata/utilizzata senza titolo ed è in corso l'iter per l'autorizzazione alla liberazione forzata;
- l'abitazione sub. 7 e l'autorimessa sub. 8 risultano utilizzate da persona avente un diritto di abitazione, *ex lege*, con **scadenza al 07/05/2026**;
- le unità sub. 9 (laboratorio), 10 (autorimessa) e 11 (laboratorio) non risultano occupate/utilizzate.

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.lasta.it](http://www.lasta.it), [www.astesferrara.it](http://www.astesferrara.it), [www.veronaste.it](http://www.veronaste.it), [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it), [www.astepay.it](http://www.astepay.it), [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it).

### **Per visionare l'immobile**

Per visionare gli immobili rivolgersi direttamente allo studio del Curatore dell'Eredità Giacente, **avv. Nicola Caltroni**, ai seguenti recapiti: **tel. 045/580210**, **e-mail: [caltroni@studiolegale.vr.it](mailto:caltroni@studiolegale.vr.it)**.

### **Ufficio competente**

Per avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi sempre allo studio del Curatore dell'Eredità Giacente, **avv. Nicola Caltroni**, ai seguenti recapiti: **tel. 045/580210**, **e-mail: [caltroni@studiolegale.vr.it](mailto:caltroni@studiolegale.vr.it)**.

### **La vendita degli immobili con la procedura della**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

**avverrà il giorno 17 luglio 2024 alle ore 14:30**

**presso lo studio del Curatore dell'Eredità Giacente, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3.**

**Nel giorno fissato**, si procederà:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte irrevocabili d'acquisto presentate;
- all'esame delle offerte;
- all'eventuale gara tra gli offerenti;
- all'aggiudicazione degli immobili in oggetto.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**Il trasferimento dei diritti posti in vendita, successivo all'aggiudicazione** è soggetto alle norme di legge previste dal codice civile e il relativo atto, così come l'eventuale preliminare di cui infra, saranno stipulati da notaio a scelta di parte aggiudicataria, ma avente sede nel Comune di Verona.

La partecipazione alla procedura competitiva implica il riconoscimento di aver preso integrale visione del presente avviso di vendita, delle perizie di stima e di tutti i documenti resi disponibili dal Liquidatore.

### **Spese**

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile saranno a carico di parte aggiudicataria e saranno versati da quest'ultima, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio prescelto.

## **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché l'importo di spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovranno essere versati, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, recandosi presso lo studio del Curatore dell'Eredità Giacente, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3, mediante distinti **assegni circolari non trasferibili intestati a "Eredità Giacente n. 8806/2022 V.G."**, e che saranno versati su apposito conto corrente dedicato.

### Si precisa che:

- 1) le cauzioni verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'asta;
- 2) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se inferiore al 75% del prezzo indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto o se risulta carente degli elementi sopra indicati;
- 3) nel caso in cui siano state presentate più offerte al medesimo importo e nessuno intenda partecipare alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario in via provvisoria colui che ha presentato l'offerta per primo in ordine di tempo. In caso di mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula si procederà all'incameramento della cauzione versata, salvo maggior danno;
- 4) in ogni ulteriore e diverso caso l'aggiudicazione decadrà e dovrà ritenersi priva di qualsivoglia effetto e non darà luogo ad alcun diritto in capo all'aggiudicatario provvisorio diverso dalla semplice restituzione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale;
- 5) in ipotesi di aggiudicazione definitiva, e quindi al verificarsi delle condizioni sopra descritte, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo di cessione, dedotta la cauzione già versata, **in un'unica soluzione entro sessanta giorni** dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva;
- 6) nel caso di mancato rispetto da parte dell'aggiudicatario dei termini di stipula di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e **l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.**

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 10:00 del giorno 17 luglio 2024**, presso lo Studio Legale CUC, sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3.

L'offerta deve essere depositata **in busta chiusa.**

All'esterno della busta saranno annotati:

- il nome e il cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),

- **vendita immobili procedura n. 8806/2022 R.G.V.G.**

## **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile, 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 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**

a) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato a "Eredità Giacente n. 8806/2022 V.G.";**

b) copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

c) originale della procura speciale notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore speciale;

d) 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;

e) 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.

**L'offerta non è efficace se** perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore al prezzo base indicato in avviso o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Trattandosi di beni immobili, la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula, che dovrà avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione, di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente a mezzo di notaio indicato successivamente dall'aggiudicatario il cui costo sarà a carico dell'acquirente.

**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 a **“Eredità Giacente n. 8806/2022 V.G.”**.

Verona, 27 maggio 2024

- il Curatore dell'Eredità Giacente -

avv. Nicola Caltroni

