

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 645/2017 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. 390/2018), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Albaredo d'Adige (VR)** Via Ponteasse n. 22, **piena proprietà di unità abitativa al piano terra con annessi soffitta e ripostigli** al piano primo/mansardato, due porzioni di **corte esclusiva al piano terra e pertinenziale autorimessa doppia** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Albaredo d'Adige (VR) Fg. 6:

mapp. 338 sub 14, Via Ponteasse Snc P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 122 - R.C. Euro 326,66

mapp. 338 sub 31, Via Ponteasse Snc P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 45 - mq. 39 - R.C. Euro 34,24

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 70.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 52.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che l'originaria costruzione del compendio di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente, relativamente ai medesimi fabbricati sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi finalizzati al recupero e alla ristrutturazione:

- Licenza di costruzione in data 5 maggio 1970 n. 28 del Registro costruzioni e prot. n. 1816;
- Concessione edilizia in data 7 maggio 1991 n. 2147 e n. 5269/91 prot.;
- Concessione edilizia in data 2 ottobre 2002 n. 3613 e n. 6494 prot., per "ristrutturazione edificio residenziale con formazione di n. 12 unità immobiliari";
- Denuncia di inizio attività in data 15 luglio 2003 prot n. 7652;
- Permesso di costruire in Variante rilasciato in data 12 settembre 2003 n. 3708 e prot. n. 2602;
- Certificato di agibilità parziale rilasciato in data 23 settembre 2003 n. 10085/2003.

Durante il sopralluogo il perito ha riscontrato le seguenti difformità al piano primo-soffitte:

a) la distribuzione interna, come rappresentata nello stato ultimo autorizzato risulta difforme da quella rilevabile nello stato di fatto per la quale è stato eseguito puntuale rilievo;

b) sono presenti n. 2 lucernari non autorizzati.

Relativamente alle difformità riscontrate il perito ha evidenziato che sarà necessaria per la regolarizzazione edilizia, una pratica di SCIA in sanatoria seguita da un aggiornamento catastale per un costo complessivo di circa Euro 2.000,00.

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 in atti risulta che le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita sono parzialmente difformi dallo stato dei luoghi per le difformità elencate al paragrafo precedente.

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

Dalla certificazione notarile in atti risulta che manca la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di persona deceduta in data 26 giugno 1999 e avente ad oggetto la sola quota di un mezzo di piena proprietà degli immobili posti in vendita.

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 Cristian Piasente**, Via Tezone n. 2, Verona, tel. 045592196, fax 045592104 , email cristian.piasente@iurassociati.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 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, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia 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, 22 maggio 2019

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi