

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 131/2017 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. 290/2018), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Verona** Via dei Mutilati n. 5, **piena proprietà di unità commerciale** posta al piano terra **con annessa cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 166:

mapp. 423 sub 1, Via Dei Mutilati n. 5, z.c. 1, P. T-S1, cat. C/1 - cl. 12 sup.cat. mq. 107 - mq. 86 - R.C. Euro 1.949,83

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 394.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 295.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il palazzo in cui è inserito l'immobile posto in vendita è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967;

- l'immobile posto in vendita è stato oggetto di:

a) P.G. n. 860 anno 1989 - pratica relativa a modifica di una vetrina, di cui il Comune di Verona ha comunicato la non reperibilità (vedasi dichiarazione allegata alla perizia);

b) Pratica 9773/60 progr. 6569, agibilità rilasciata in data 08.06.1961.

Il perito essendo il fabbricato privo di progetto depositato e non essendo reperibili altri atti abilitativi attinenti all'immobile, come comunicato dal Comune di Verona tramite lettera allegata alla perizia a seguito di richiesta di accesso agli atti del 30.11.2017, a fronte del sopralluogo e del rilievo metrico effettuato, ha constatato che la situazione è di fatto come conforme.

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 la planimetria catastale dell'immobile pignorato, a seguito della regolarizzazione effettuata da un tecnico di cui si è avvalso il perito, è conforme allo stato dei luoghi.

Lotto 3A

In **Comune di Verona** Via dei Mutilati n. 5, **piena proprietà di unità abitativa posta al piano secondo con annessa cantina** al piano interrato **e soffitta** al piano sottotetto.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 166:

mapp. 423 sub 7, Via Dei Mutilati n. 5, z.c. 1, P. S-P2-6, cat. A/2 - cl. 5 - vani 9 sup.cat. mq. 242 - R.C. Euro 1.789,52

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 565.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 5.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 423.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che tutti gli immobili posti in vendita fanno parte di un edificio i cui lavori di costruzione sono iniziati anteriormente al 01/09/1967 e che presso l'Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie ad essi relative:

- Pratica 9773/60 progr. 6569, agibilità rilasciata in data 08.06.1961 (relativa a tutti gli immobili);
- Denuncia di Inizio Attività n. 1191 prot. 50081 del 04.04.2005 per opere di manutenzione straordinaria (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Denuncia di Inizio Attività n. 3685 prot. 156254 del 09.09.2005 per opere di manutenzione straordinaria opere di variante (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Denuncia di Inizio Attività n. 10031 prot. 275767 del 07.12.2007 per opere di ristrutturazione edilizia (riguardante il m.n. 423 sub 28);
- Certificato di Agibilità prot. 10270 del 14.01.2008 (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Certificato di Agibilità prot. 260466 del 10.11.2008 (riguardante il m.n. 423 sub 28).

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che per ciò che concerne gli immobili censiti con il m.n. 423 subb 7-10-25-29, essendo l'edificio realizzato anteriormente al 01/09/1967 e privo di progetto depositato, non essendo reperibili altri atti abilitativi attinenti agli stessi, come comunicato al perito dal Comune di Verona tramite lettera allegata alla perizia, a seguito di richiesta di accesso agli atti del 30.11.2017, a fronte del sopralluogo, del rilievo metrico effettuato, il perito ha constatato la situazione di fatto come conforme.

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 per ciò che concerne l'immobile censito con il m.n. 423 sub 7 la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi. Dalla certificazione notarile in atti risulta che l'immobile censito con il m.n. 423 sub 7 è stato oggetto di un "atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-ter c.c.", della durata di anni 12 (vincolo di destinazione costituito allo scopo di tutelare le ragioni dei creditori privilegiati e chirografari della società procedente nella presente esecuzione), giusta atto del 28.05.2012 n. 6773 Rep. Notaio Emanuele De Micheli, trascritto a Verona il 31.05.2012 ai nn. 18297/13066, formalità che in ogni caso non sarà cancellata dal Decreto di trasferimento.

Lotto 3E

In **Comune di Verona** Via dei Mutilati n. 5, **piena proprietà di cantina** sita al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 166:

mapp. 423 sub 25, Via Dei Mutilati n. 5, z.c. 1, P. S1, cat. C/2 - cl. 5 sup.cat. mq. 31 - mq. 25 - R.C. Euro 103,29 (già m.n. 423 sub 6)

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 8.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00

Offerta minima per partecipare: Euro 6.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che tutti gli immobili posti in vendita fanno parte di un edificio i cui lavori di costruzione sono iniziati anteriormente al 01/09/1967 e che presso l'Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie ad essi

relative:

- Pratica 9773/60 progr. 6569, agibilità rilasciata in data 08.06.1961 (relativa a tutti gli immobili);
- Denuncia di Inizio Attività n. 1191 prot. 50081 del 04.04.2005 per opere di manutenzione straordinaria (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Denuncia di Inizio Attività n. 3685 prot. 156254 del 09.09.2005 per opere di manutenzione straordinaria opere di variante (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Denuncia di Inizio Attività n. 10031 prot. 275767 del 07.12.2007 per opere di ristrutturazione edilizia (riguardante il m.n. 423 sub 28);
- Certificato di Agibilità prot. 10270 del 14.01.2008 (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Certificato di Agibilità prot. 260466 del 10.11.2008 (riguardante il m.n. 423 sub 28).

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che per ciò che concerne gli immobili censiti con il m.n. 423 subb 7-10-25-29, essendo l'edificio realizzato anteriormente al 01/09/1967 e privo di progetto depositato, non essendo reperibili altri atti abilitativi attinenti agli stessi, come comunicato al perito dal Comune di Verona tramite lettera allegata alla perizia, a seguito di richiesta di accesso agli atti del 30.11.2017, a fronte del sopralluogo, del rilievo metrico effettuato, il perito ha constatato la situazione di fatto come conforme.

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 per ciò che concerne gli immobili censiti con il m.n. 423 subb 25-29, dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, ovvero una minore dimensione rispetto alla planimetria raffigurata. Il perito non ha adeguato le planimetrie perché queste sarebbero andate a modificare anche le proprietà confinanti non oggetto di esecuzione. Le difformità interne andranno quindi regolarizzate con una spesa complessiva di Euro 1.000,00 per ciascun immobile.

Lotto 3F

In **Comune di Verona** Via dei Mutilati n. 5, **piena proprietà di cantina** sita al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 166:

mapp. 423 sub 29, Via Dei Mutilati n. 5, z.c. 1, P. S1, cat. C/2 - cl. 5 sup.cat. mq. 24 - mq. 19 - R.C. Euro 78,50 (già m.n. 423 sub 19)

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 8.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00

Offerta minima per partecipare: Euro 6.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che tutti gli immobili posti in vendita fanno parte di un edificio i cui lavori di costruzione sono iniziati anteriormente al 01/09/1967 e che presso l'Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie ad essi relative:

- Pratica 9773/60 progr. 6569, agibilità rilasciata in data 08.06.1961 (relativa a tutti gli immobili);
- Denuncia di Inizio Attività n. 1191 prot. 50081 del 04.04.2005 per opere di manutenzione straordinaria (riguardante il m.n. 423 sub 24);
- Denuncia di Inizio Attività n. 3685 prot. 156254 del 09.09.2005 per opere di

manutenzione straordinaria opere di variante (riguardante il m.n. 423 sub 24);

- Denuncia di Inizio Attività n. 10031 prot. 275767 del 07.12.2007 per opere di ristrutturazione edilizia (riguardante il m.n. 423 sub 28);

- Certificato di Agibilità prot. 10270 del 14.01.2008 (riguardante il m.n. 423 sub 24);

- Certificato di Agibilità prot. 260466 del 10.11.2008 (riguardante il m.n. 423 sub 28).

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che per ciò che concerne gli immobili censiti con il m.n. 423 subb 7-10-25-29, essendo l'edificio realizzato anteriormente al 01/09/1967 e privo di progetto depositato, non essendo reperibili altri atti abilitativi attinenti agli stessi, come comunicato al perito dal Comune di Verona tramite lettera allegata alla perizia, a seguito di richiesta di accesso agli atti del 30.11.2017, a fronte del sopralluogo, del rilievo metrico effettuato, il perito ha constatato la situazione di fatto come conforme.

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 per ciò che concerne gli immobili censiti con il m.n. 423 subb 25-29, dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, ovvero una minore dimensione rispetto alla planimetria raffigurata. Il perito non ha adeguato le planimetrie perché queste sarebbero andate a modificare anche le proprietà confinanti non oggetto di esecuzione. Le difformità interne andranno quindi regolarizzate con una spesa complessiva di Euro 1.000,00 per ciascun immobile.

Lotto 4 D-L (corpi D e L di perizia)

In **Comune di Verona** Via del Carretto n. 58, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su sette piani, **piena proprietà di unità abitativa al piano terzo con annessa cantina** al piano interrato e **soffitta** all'ultimo piano, **oltre ad autorimessa** posta al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 387 sub 10, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1-3-5, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 102 - R.C. Euro 610,71

mapp. 387 sub 20, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 17 - mq. 13 - R.C. Euro 47,67

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 120.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 90.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, a seguito del rilascio di:

- Licenza edilizia P.G. n. 44 anno 1963 prog. 156, per la costruzione di un fabbricato in via Roveggia rilasciata in data 22 febbraio 1963;

- Certificato di Agibilità n. 63829/64 P.G. progr. 202802, rilasciata in data 17 dicembre 1964;

- CILA n. 0603/609 anno 2018 per opere di manutenzione straordinaria con fusione di due unità abitative.

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che:

a) per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 10: dai rilievi effettuati dal perito durante il

sopralluogo è risultato che lo stato dei luoghi è conforme al progetto asseverato.

b) per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 10-19-20-21-28: dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo è risultato che i relativi stati dei luoghi sono conformi al progetto asseverato.

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 per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 10-19-20-21-24-25-27-28, dai rilievi effettuati durante sopralluogo, è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale degli immobili risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Lotto 4 H-M (corpi H e M di perizia)

In **Comune di Verona** Via del Carretto n. 58, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su sette piani, **piena proprietà di unità abitativa al piano quarto con annessa cantina** al piano interrato e **soffitta** all'ultimo piano, **oltre ad autorimessa** posta al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 387 sub 21, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 18 - mq. 13 - R.C. Euro 47,67

mapp. 387 sub 28, Via Gaspare Del Carretto n. 58, z.c. 3, P. S1-4-5, cat. A/2 - cl. 2 - vani 6 sup.cat. mq. 100 - R.C. Euro 666,23

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 125.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 93.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, a seguito del rilascio di:

- Licenza edilizia P.G. n. 44 anno 1963 prog. 156, per la costruzione di un fabbricato in via Roveggia rilasciata in data 22 febbraio 1963;
- Certificato di Agibilità n. 63829/64 P.G. progr. 202802, rilasciata in data 17 dicembre 1964;
- CILA n. 0603/609 anno 2018 per opere di manutenzione straordinaria con fusione di due unità abitative.

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 10-19-20-21-28, dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo, è risultato che i relativi stati dei luoghi sono conformi al progetto asseverato.

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 per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 10-19-20-21-24-25-27-28, dai rilievi effettuati durante sopralluogo, è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale degli immobili risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Lotto 4 C-N (corpi C e N di perizia)

In **Comune di Verona** Via del Carretto n. 58, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su sette piani, **piena proprietà di unità abitativa al piano secondo con annessa cantina** al piano interrato e **soffitta** all'ultimo piano, **oltre ad autorimessa**

posta al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 387 sub 7, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1-2-5, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 102 - R.C. Euro 610,71

mapp. 387 sub 24, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 26 - mq. 21 - R.C. Euro 77,00

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 125.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 93.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, a seguito del rilascio di:

- Licenza edilizia P.G. n. 44 anno 1963 prog. 156, per la costruzione di un fabbricato in via Roveggia rilasciata in data 22 febbraio 1963;

- Certificato di Agibilità n. 63829/64 P.G. progr. 202802, rilasciata in data 17 dicembre 1964;

- CILA n. 0603/609 anno 2018 per opere di manutenzione straordinaria con fusione di due unità abitative.

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che:

a) per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 7: dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo è risultato che lo stato dei luoghi è difforme dal progetto asseverato, avendo una diversa distribuzione degli spazi dovuta a modifiche interne. Si tratta del completo abbattimento della parete divisoria del soggiorno verso il corridoio di distribuzione e verso la camera da letto, con il restringimento successivo della stessa tramite una nuova parete: la difformità potrà essere sanata con una CILA da parte di un tecnico abilitato con un costo di 2.000,00 Euro circa, comprensivo di sanzione, spese di istruttoria e spese tecniche.

b) per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 24: dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo è risultato che lo stato dei luoghi è difforme dal progetto, in quanto il locale risulta avere una geometria differente: la difformità potrà essere sanata con una CILA da parte di un tecnico abilitato con un costo presunto di circa 2.000,00 Euro comprensivo di sanzione, spese di istruttoria e spese tecniche.

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:

- per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 2-3-7: dai rilievi effettuati durante sopralluogo è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale non risulta coincidente con lo stato dei luoghi escluse le pertinenze al piano interrato e sottotetto che risultano essere conformi. Le difformità interne andranno regolarizzate successivamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile. Il perito ha stimato una spesa complessiva di circa 500,00 Euro per effettuare tutti gli adeguamenti necessari;

- per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 10-19-20-21-24-25-27-28: dai rilievi effettuati durante sopralluogo è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale degli immobili risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Lotto 4 G-O (corpi G e O di perizia)

In **Comune di Verona** Via del Carretto n. 58, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su sette piani, **piena proprietà di unità abitativa al piano quarto con annessa cantina** al piano interrato e **soffitta** all'ultimo piano, **oltre ad autorimessa** posta al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 387 sub 25, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 14 - mq. 13 - R.C. Euro 47,67

mapp. 387 sub 27, Via Gaspare Del Carretto n. 58, z.c. 3, P. S1-4-5, cat. A/2 - cl. 2 - vani 6 sup.cat. mq. 105 - R.C. Euro 666,23

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 123.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 92.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, a seguito del rilascio di:

- Licenza edilizia P.G. n. 44 anno 1963 prog. 156, per la costruzione di un fabbricato in via Roveggia rilasciata in data 22 febbraio 1963;
- Certificato di Agibilità n. 63829/64 P.G. progr. 202802, rilasciata in data 17 dicembre 1964;
- CILA n. 0603/609 anno 2018 per opere di manutenzione straordinaria con fusione di due unità abitative.

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che:

a) per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 27: dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo è risultato che lo stato dei luoghi è difforme dal progetto asseverato per ciò che riguarda la pertinenza posta nel sottotetto, la quale risulta avere una geometria differente ed è stata realizzata più piccola: la difformità potrà essere sanata con una CILA da parte di un tecnico abilitato con un costo di circa 2.000,00 Euro comprensivo di sanzione, spese di istruttoria e spese tecniche.

b) per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 25: dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo è risultato che lo stato dei luoghi è difforme dal progetto, in quanto il locale risulta avere una geometria differente: la difformità potrà essere sanata con una CILA da parte di un tecnico abilitato con un costo presunto di circa 2.000,00 Euro comprensivo di sanzione, spese di istruttoria e spese tecniche.

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 per gli immobili censiti con il m.n. 387 subb 10-19-20-21-24-25-27-28, dai rilievi effettuati durante sopralluogo, è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale degli immobili risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Lotto 4 E (corpo E di perizia)

In **Comune di Verona** Via del Carretto n. 58, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su sette piani, **piena proprietà di unità abitativa al piano terzo con annessa cantina** al piano interrato e **soffitta** all'ultimo piano.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 387 sub 12, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1-3-5, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 105 - R.C. Euro 610,71

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 109.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 81.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, a seguito del rilascio di:

- Licenza edilizia P.G. n. 44 anno 1963 prog. 156, per la costruzione di un fabbricato in via Roveggia rilasciata in data 22 febbraio 1963;
- Certificato di Agibilità n. 63829/64 P.G. progr. 202802, rilasciata in data 17 dicembre 1964;
- CILA n. 0603/609 anno 2018 per opere di manutenzione straordinaria con fusione di due unità abitative.

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 12, dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo, è risultato che lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità rispetto al progetto asseverato per una differente collocazione delle aperture dal corridoio di distribuzione verso la cucina e il soggiorno: le difformità potranno essere sanate con una CILA da parte di un tecnico abilitato con un costo di circa 2.000,00 Euro comprensivo di sanzione, spese di istruttoria e spese tecniche.

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 per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 12, dai rilievi effettuati durante sopralluogo, è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale non risulta coincidente con lo stato dei luoghi escluse le pertinenze al piano interrato e sottotetto che risultano essere conformi. Trattasi dell'indicazione in planimetria del terrazzino sud con ingresso dalla cucina. La difformità andrà regolarizzata successivamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile. Il perito ha stimato una spesa complessiva di circa 500,00 Euro per effettuare tutti gli adeguamenti necessari.

Lotto 4 F (corpo F di perizia)

In **Comune di Verona** Via del Carretto n. 58, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su sette piani, **piena proprietà di unità abitativa al piano quarto con annessa cantina** al piano interrato **e soffitta** all'ultimo piano.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 387 sub 15, Via Gaspare Del Carretto z.c. 3, P. S1-4-5, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 103 - R.C. Euro 610,71

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 109.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 81.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, a seguito del rilascio di:

- Licenza edilizia P.G. n. 44 anno 1963 prog. 156, per la costruzione di un fabbricato in via Roveggia rilasciata in data 22 febbraio 1963;
- Certificato di Agibilità n. 63829/64 P.G. progr. 202802, rilasciata in data 17 dicembre

1964;

- CILA n. 0603/609 anno 2018 per opere di manutenzione straordinaria con fusione di due unità abitative.

Per ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, il perito ha rilevato che per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 15, dai rilievi effettuati dal perito durante il sopralluogo, è risultato che lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità rispetto al progetto asseverato, a causa di una differente collocazione delle aperture dal corridoio di distribuzione verso la cucina e il soggiorno: le difformità potranno essere sanate con una CILA da parte di un tecnico abilitato con un costo di circa 2.000,00 Euro comprensivo di sanzione, spese di istruttoria e spese tecniche.

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 per l'immobile censito con il m.n. 387 sub 15, dai rilievi effettuati durante sopralluogo, è risultato che la raffigurazione planimetrica catastale non risulta coincidente con lo stato dei luoghi escluse le pertinenze al piano interrato e sottotetto che risultano essere conformi. Trattasi dell'indicazione in planimetria del terrazzino sud con ingresso dalla cucina. La difformità andrà regolarizzata successivamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile. Il perito ha stimato una spesa complessiva di circa 500,00 Euro per effettuare tutti gli adeguamenti necessari.

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 Patrizia Schifano**, Via Scalzi n. 20, Verona, tel. 0458000562, fax 0458000883, email patrizia@schifano.biz. 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, sul sito ufficiale del Tribunale di Verona www.tribunale.verona.it e sul portale collegato 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, 22 maggio 2019

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi