

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 10/2011 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. 354/2013), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Sanguinetto (VR)** , Via Dossi n. 120/122, **piena proprietà di ampio edificio** ad uso negozio mobili **con annessi depositi, laboratori, due abitazioni, cabina elettrica e grande cortile.**

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 11:

mapp. 89 sub 1, Via Dossi n. 122, P. T-1, cat. C/1 - cl. 4 - mq. 534 - R.C. Euro 4.054,09

mapp. 89 sub 2, Via Dossi n. 120, P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 8,5 - R.C. Euro 526,79

mapp. 89 sub 3, Via Dossi n. 122, P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 7,5 - R.C. Euro 464,81

mapp. 89 sub 4, Via Dossi n. 122, P. T, cat. C/2 - cl. 4 - mq. 126 - R.C. Euro 78,09

mapp. 89 sub 5, Via Dossi n. 122, P. T, cat. C/2 - cl. 3 - mq. 264 - R.C. Euro 136,35

mapp. 89 sub 6, Via Dossi n. 122, P. T, cat. C/3 - cl. 4 - mq. 438 - R.C. Euro 429,80

mapp. 89 sub 7, Via Dossi n. 122, P. 1, cat. C/2 - cl. 2 - mq. 692 - R.C. Euro 307,35

mapp. 89 sub 8, Via Dossi n. 122, P. T, cat. C/3 - cl. 4 - mq. 269 - R.C. Euro 263,96

mapp. 89 sub 9, Via Dossi n. 122, P. T, cat. C/2 - cl. 4 - mq. 169 - R.C. Euro 104,74

mapp. 89 sub 10, Via Dossi n. 122, P. T-S, cat. C/2 - cl. 4 - mq. 95 - R.C. Euro 58,88

mapp. 89 sub 11, Via Dossi n. 122, P. T, cat. D/1 - R.C. Euro 129,11

Catasto Terreni del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 11:

mapp. 89 - ente urbano, ha. 0.73.87

Prezzo base: Euro 1.425.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 10.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 1.068.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta:

che gli immobili sono stati costruiti giusta licenza di costruzione in data 12 dicembre 1968 n. 4 e successiva in data 13 aprile 1970 n. 18 con abitabilità in data 18 gennaio 1971 n. 18,

che sono state rilasciate licenze di costruzione in data 14 maggio 1976 n. 30 e in data 4 febbraio 1977 n. 3 e licenza di demolizione in data 19 agosto 1977,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 12 aprile 1979 n. 88/78 prot. 4690,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 11 luglio 1979 n. 25 prot. 1772,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 12 aprile 1979 n. 27 prot. 1861,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 27 luglio 1979 n. 72 prot. 3748 e agibilità in data 14 marzo 1980 n. 25-72/79,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 28 luglio 1979 n. 74 prot. 3800,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 17 maggio 1980 n. 8 prot. 798,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 25 febbraio 1981 n. 63/80 prot. 2877/80,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 7 maggio 1983 n. 35/83 prot. 1657,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 28 luglio 1984 n. 56/84 prot. 2613,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 23 giugno 1984 n. 57/83 per variazione d'uso da laboratorio a magazzino del sub 4,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 28 luglio 1984 n. 56/84 per variante in sanatoria di ampliamento di fabbricato,

che è stata rilasciata autorizzazione gratuita in data 8 maggio 1992 n. 23/92 prot. n. 1366,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 9 settembre 1994 n. 65/94 prot. 3506, che è stata rilasciata autorizzazione gratuita in data 4 novembre 1994 n. 102/94 per ripristino muri di sostegno sullo scolo Sanuda,

che è stata presentata Denuncia asseverata per opere interne in data 24 novembre 1994 n. 76/94 per realizzazione di spogliatoio all'interno del sub 6,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 21 giugno 1995 n. 119/94 per variante alla ristrutturazione del fabbricato,

che è stata presentata Denuncia di Inizio di Attività in data 17 marzo 1997 n. 8/97 per costruzione di impianto di aspirazione nel laboratorio sub 6,

che è stata rilasciata concessione edilizia in data 27 novembre 2001 n. 56/01 prot. 10286,

che esiste depositato in comune condono edilizio n. 602/86 ancora pendente, relativamente alla conformità urbanistico - edilizia che all'interno delle varie unità immobiliari sono state rilevate difformità sanabili e che nel cortile esiste una tettoia abusiva non sanabile.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dalla documentazione in atti risulta che l'area di insidenza e pertinenza dei fabbricati posti in vendita ricade in Zona "D1" produttiva, industriale, artigianale, commerciale di completamento.

Precisazioni

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta che l'indice di certificazione energetica degli immobili m.n. 89 sub 1 è classe "F", mm.nn. 89 sub 2 e 89 sub 3 sono classe "G", mm.nn. 89 sub 4, 89 sub 5 e 89 sub 7 sono classe "G", mm.nn. 89 sub 6 e 89 sub 8 sono classe "G" e che lo stato di fatto di alcuni immobili non è conforme alle planimetrie catastali.

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 Vincenzo Bonanno**, Via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 0458006861, fax 0458003975, email vincenzo.bonanno@studiumfori.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, 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, 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.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 22 maggio 2019

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi