

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 322/2017 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. Angelo Franco (delega n. 55/2018), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Salizole (VR)** Via Isolana n. 18, **piena proprietà di appartamento al piano primo con annessa cantina e pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Salizole (VR) Fg. 36:

mapp. 172 sub 4, Via Isolana n. 18, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 25,62 (D.M.701/94) (già Sez. C Fg. 7 m.n. 172 sub 4)

mapp. 172 sub 5, Via Isolana P. S1-T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5 sup.cat. mq. 104 - R.C. Euro 253,06 (già Sez. C Fg. 7 m.n. 172 sub 5)

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, censita al C.T. con Fg. 36 m.n. 172 E.U. di are 04.30 e la quota di 1/4 (un quarto) di comproprietà sulla striscia di terreno adibita a strada di pertinenza dell'immobile in oggetto censita sempre al C.T. con fg. 36 m.n. 396 E.U. di are 00.25.

Prezzo base: Euro 23.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 17.250,00

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 realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che nell'immobile sono state eseguite opere di sistemazione autorizzate dalla concessione edilizia n. 46/1979 prot. n. 3591 del 14 ottobre 1980; in data 17 luglio 1981 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 46/1979 prot. n. 2196.

Il perito, a seguito di sopralluogo, ha rilevato la conformità edilizia dell'appartamento ma non del posto auto e della cantina che hanno un'altezza interna pari a 2,10 metri e non 2,19 metri, come da Concessione edilizia n. 46/1979 del 14 ottobre 1980.

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:

- lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali;
 - nell'autorimessa è installato un servizio igienico, ma al momento del sopralluogo il perito non ha potuto accertarne il funzionamento; l'accesso dalla strada avviene da rampa comune senza cancello, mentre il posto auto è accessibile da corsia di manovra comune ed è privo di portone di accesso;
 - l'autorimessa posta al piano interrato e è collegata da porta interna alla cantina sub. 5.
- Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Vendita autenticata in data 19 dicembre 2005 n. 210219 Rep. Notaio Pio Salvatore Agostino di Legnago (VR), trascritta in data 21 dicembre 2005 ai nn. 56296/34531) risulta che l'edificio di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è dotato di tabella millesimale che trovasi allegata sub. "A" all'atto in data 10 giugno 1982 n. 23032 di rep. del Notaio Casalini di Cerea, trascritta a Verona il 1° luglio 1982 ai nn. 13695/10628.

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 **Istituto Vendite Giudiziarie Verona**, via Chioda n. 123/a, Verona, tel. 0458621344, fax 0458204582, email visite@ivgverona.com. 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