

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 300/2017 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. 86/2018), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)** Via Ronchi n. 40, **piena proprietà di edificio di tipologia a corte con portico interno**, disposto su tre piani fuori terra oltre a soppalco, oltre a **corte ed aree urbane di pertinenza** destinate a giardino e parcheggio.

Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 14:

mapp. 104 sub 12, Via Ronchi n. 40, P. T-1-2-3, cat. A/2 - cl. 3 - vani 58 sup.cat. mq. 1898 - R.C. Euro 3.744,31

mapp. 104 sub 21, Via Ronchi P. T, area urbana - mq. 32

mapp. 104 sub 41, Via Ronchi P. T, area urbana - mq. 936

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 complesso edilizio di cui fa parte l'immobile posto in vendita, identificata al Catasto Terreni con Fg. 14 m.n. 104 di ha. 01.04.59.

Prezzo base: Euro 1.498.918,00 - Offerte minime in aumento: Euro 10.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 1.124.188,50

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 20/04/2004 n. 129079 Rep. Notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 27/04/2004 ai nn. 18073/4 R.G. e nn. 10715/6 R.P.) risulta che gli originari immobili sono stati costruiti anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente per "l'esecuzione di opere è stata presentata al Comune di Povegliano Veronese (ai sensi della legge n. 443/2001) la denuncia di inizio attività in data 14 agosto 2003 prot. n. 7664 con successiva integrazione in data 28 novembre 2003 (ma i lavori non sono ancora iniziati perchè in attesa dell'atto di assenso da parte del predetto Comune)".

Dalla perizia in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

- D.I.A. del 17 febbraio 2005 PROT. n. 001462

- RICHIESTA DI AGIBILITA' del 27 luglio 2005 PROT. n. 0007213 con CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 17 agosto 2005 PROT. n. 0007213;

- D.I.A. del 23 novembre 2007 PROT. n. 0010794;

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITA' del 17 febbraio 2009 PROT. n. 0001521;

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 05 giugno 2009 PROT. n. 0004973 non sottoscritto ma contenente precisazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune (si veda il certificato allegato alla perizia).

Le difformità riscontrate e evidenziate nelle planimetrie con ottici dell'elaborato fotografico risultano sanabili previa presentazione di CILA e successiva variazione della planimetria catastale per un costo complessivo pari a Euro 5.000,00.

Il perito ha evidenziato che il costo della trasformazione tra l'attuale destinazione "alberghiera" e destinazione residenziale è stato stimato intorno a 350.00 euro/mq ed è stata detratta dalla stima del lotto.

Dalla perizia in atti risulta inoltre che l'area sulla quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è classificata nel Piano Regolare Vigente del

Comune di Povegliano Veronese come NUCLEI RURALI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE ex ART.10 L.R.24/1985 (B.C) ex ZONA A1.

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

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendita del 20/04/2004 n. 129079 Rep. Notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 27/04/2004 ai nn. 18073/4 R.G. e nn. 10715/6 R.P.) risultano:

- servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore dell'immobile acquistato dagli esecutati e a carico della limitrofa proprietà della parte venditrice (costituita dall'attuale ponticello esistente sul fosso Carfura e sulla particella numero 141 foglio 16 Catasto Terreni di Povegliano Veonese, di Ha 0.16.36, nonché - per una profondità di metri 10 - dall'attuale stradello, largo 4 metri circa, esistente sulla particella numero 145 foglio 16 Catasto Terreni del detto Comune di Ha 14.77.02).
- servitù di passaggio a favore della Snam spa (a carico delle particelle numeri 140-142-144 foglio 16 Catasto Terreni) trascritta a Verona il 21.07.1990 ai numeri 18783 R.G. e 14360 R.P.;
- servitù militari attualmente esistenti e ben note alla parte acquirente.

Dalla perizia in atti, relativamente alla conformità catastale degli immobili, risulta che la documentazione catastale rappresenta la consistenza immobiliare correttamente e che le difformità riscontrate e evidenziate nelle planimetrie con ottici dell'elaborato fotografico risultano sanabili previa presentazione di CILA e successiva variazione della planimetria catastale per un costo complessivo pari a Euro 5.000,00.

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 Giuliano Maffi**, Corso Porta Nuova n. 133, Verona, tel. 0458036667, fax 0454851237, email g.maffi@lgmstudio.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, 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, 30 maggio 2019

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi