

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 379/2018 R.E.

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Iorini Notaio in Isola della Scala (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Angelo Franco (*delega n. 20/2019*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In Comune di Roveré Veronese (VR), località Closs, **piena proprietà di abitazione** al piano terra con pertinenziale corte esclusiva e **autorimessa** al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Rovere Veronese (VR), Fg. 18:

m.n. 896 sub 3 graffato al m.n. 896 sub 6 – Contrada Closs snc - p. T – cat. A/3 - cl. 3 – 4,5 vani - R. C. Euro 178,95

m.n. 896 sub 1 – Contrada Closs snc - p. S1 – cat. C/6 - cl. 2 – 17 mq - R. C. Euro 20,19

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune, ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato m.n. 896 ente urbano.

Prezzo base Euro 51.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 38.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato bifamiliare realizzato in forza di licenza edilizia n. 619 del 23 dicembre 1974, concessione edilizia n. 619 del 14 luglio 1983, concessione edilizia in variante n. 619 del 1 agosto 1988 con dichiarazione di abitabilità del 6 ottobre 1988, concessione edilizia in sanatoria n. 17/98 in data 4 novembre 1998 prot. n. 1632 e certificato di abitabilità n. 17/98 in data 1 dicembre 1999 prot. n. 3402.

Il perito confrontando lo stato dei luoghi con stato progettuale ha rilevato le seguenti difformità:

- . una pensilina realizzata in aderenza all'abitazione che non trova evidenza negli elaborati progettuali,
- . all'interno dell'abitazione una parete/divisorio che dovrà essere rimossa,
- . in aderenza alla parete sud dell'abitazione risulta una legnaia, manufatto abusivo e non sanabile che pertanto dovrà essere demolito.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni

Dalla perizia in atti:

- . lo stato di fatto degli immobili oggetto della vendita è conforme alle planimetrie catastali,
- . non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente,
- . l'area al piano terra sovrastante l'autorimessa sub 1 è di fatto ricompresa nella porzione di corte identificata con il sub 7 non oggetto di vendita.

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che la ditta catastale non è correttamente allineata in capo all'esecutato. E' onere dell'aggiudicatario la regolarizzazione.

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Marco Moretti degli Adimari** con studio in Verona, Via Isonzo n. 2 - tel. e fax 045/8341984 - e-mail: marco.morettida@gmail.com. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o mediante 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.

Ove sussistano i presupposti di legge, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

**La vendita degli immobili con la procedura della
VENDITA SENZA INCANTO**

avverrà il giorno 17 settembre 2020 alle ore 14.10

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:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'articolo 571 c.p.c,
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c..

ALLE SEGUENTI 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.

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 indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2.

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 l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2 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 per estratto sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona" e sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" nonché, **unitamente alla perizia di stima**, sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia e sul sito www.asteannunci.it.

Ufficio competente NOT.ES.

Le attività da compiersi a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, tel. 045-8006661 o consultando il sito internet www.notesverona.it.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

Per partecipare alla gara ex art. 573 c.p.c. tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana ed essere presenti, pena l'esclusione.

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 l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, 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 (emesso da istituto bancario) o vaglia postale (colore rosa) non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura.

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**),
- 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,
- 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 e l'ora 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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 25 maggio 2020

Il Notaio delegato GIOVANNA IORINI