

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 321/2016 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. Francesco Fontana (*delega n. 199/2017*), ora Dott. Massimo Coltro, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In Comune di Verona, via Villa Cozza n.37, **piena proprietà di appartamento** al piano primo con accessorio vano cantina al piano interrato e **autorimessa** al piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 215:

m.n. 221 sub 1 – via Villa Cozza n. 37 - p. S1-1 – z.c. 3 - cat. A/2 - cl. 4 – 6 vani - R. C. Euro 914,13

m.n. 221 sub 13 – via Italo Montemezzi snc - p. S1 – z.c. 3 - cat. C/6 - cl. 6 – 15 mq - R. C. Euro 75,14

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni 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 98.900,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 74.175,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato condominiale denominato "Labrador B" realizzato in forza di concessione edilizia n. 9121 SK in data 28 dicembre 1983, concessione edilizia in variante n. 3085/85 SK in data 2 ottobre 1985 prot. n. 42154/84, autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1985.

Il perito ha rilevato che lo stato dei luoghi rispetto allo stato progettuale presenta alcune lievi difformità interne.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti:

- risulta che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali,
- non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

Si segnala che dal titolo di provenienza in atti risulta:

- convenzione di lottizzazione con il Comune di Verona, trascritta a Verona in data 23 novembre 1981 n. 18969 R.P.,
- che compete al condominio "Labrador B" la comproprietà dell'area destinata a campo giochi e parcheggio, distinta al Catasto Terreni del Comune di Verona foglio 215, mm.nn. 219,220,227 e 228, area che dovrà essere trasferita gratuitamente al Comune di Verona, a richiesta dello stesso,
- che le aree scoperte del complesso immobiliare sono sottoposte a vincolo non aedificandi e i fabbricati a vincolo di non sopraelevazione, giusta atto trascritto a Verona in data 22 dicembre 1981 n. 27722 R.G. e n. 20899 R.P. e il porticato al piano terra è vincolato ad uso collettivo dei condomini ed i vani soffitta sono inscindibilmente collegati con gli appartamenti sottostanti giusta atto in data 30 novembre 1981 n. 54875 di repertorio Notaio Marino, registrato a Verona il 2 dicembre 1981 n. 697.

Lotto 2

In Comune di Verona, via Pier Fortunato Calvi n.3, **piena proprietà di appartamento** al piano terzo con accessori vano cantina al piano interrato e soffitta al piano quarto – sottotetto e con **autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 333:

m.n. 1 sub 11 – via Pier Fortunato Calvi n. 3 - p. S1-3 - 4 – z.c. 3 - cat. A/3 - cl. 5 – 8 vani - R. C. Euro 1.074,23

m.n. 1 sub 17 – via Pier Fortunato Calvi - p. S1 – z.c. 3 - cat. C/6 - cl. 5 – 18 mq - R. C. Euro 77,16

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni 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 126.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 94.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato condominiale denominato “Gelsomino” realizzato in forza di licenza edilizia n. 428 SK in data 19 luglio 1968 prot. n. 16182, licenza edilizia n. 1757 SK in data 12 marzo 1969 prot. n. 63164, dichiarazione di abitabilità in data 2 febbraio 1970.

Il perito ha rilevato che lo stato dei luoghi rispetto allo stato progettuale presenta alcune difformità interne.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali e che l'indice di prestazione energetica dell'edificio è “F”.

Lotto 3

In Comune di Verona, via Patuzzi n.3, **piena proprietà di appartamento** al piano secondo con accessorio vano cantina al secondo piano interrato e **autorimessa** al secondo piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 162:

m.n. 384 sub 7 – via Leone Gaetano Patuzzi n. 3 - p. S2-2 – z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 7 – 10 vani - R. C. Euro 2.711,40

m.n. 384 sub 79 – via Leone Gaetano Patuzzi n. 3 - p. S2 – z.c. 1 - cat. C/6 - cl. 10 – 19 mq - R. C. Euro 196,25

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Sussiste vincolo ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 (o del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42).

Prezzo base Euro 622.000,00 - Rilancio minimo Euro 5.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 466.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato condominiale denominato “Residencial Gallieno” realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e relativamente al quale risultano le seguenti pratiche edilizie: nulla osta n. 9839 in data 10 dicembre 1949 prot. n. 39549, licenza edilizia n. 1474 in data 23 ottobre 1970 prot. n. 61805, licenza edilizia in sanatoria n. 4222 in data 29 dicembre 1972 prot. n. 43038, dichiarazione di abitabilità in data 18 gennaio 1974.

Il perito ha rilevato che lo stato dei luoghi rispetto allo stato progettuale presenta alcune difformità interne.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti:

- risulta che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali,
- non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio,
- risulta vincolo a favore del Comune di Verona, trascritto a Verona in data 21 dicembre 1973 n. 19871 R.P., in forza del quale i locali ricavati nel sottotetto non potranno essere venduti né affittati separatamente dagli appartamenti dei quali costituiscono accessorio, come risulta dal titolo di provenienza in atti.

Si segnala che dal certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta Vincolo a favore del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, trascritto a Verona in data 28 febbraio 2005 n. 7773 R.G. e n. 4837 R.P. che decretava la porzione dell'immobile sito in Verona, foglio 162, distinto con la particella 384, denominato "fronti su via Frattini e via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del condominio", sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 del D.lgd 42/2004. Tale decreto rettificava il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n. 12563 R.G. e n. 10111 R.P.

Lotto 4

In Comune di Verona, via Patuzzi n.3, piena proprietà di posto auto coperto al primo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 162:

m.n. 384 sub 39 – via Leone Gaetano Patuzzi n. 3 - p. S1 – z.c. 1 - cat. C/6 - cl. 10 – 19 mq - R. C. Euro 196,25

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Sussiste vincolo ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 (o del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42).

Prezzo base Euro 59.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 44.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che la porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di fabbricato condominiale denominato "Residencial Gallieno" realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e relativamente al quale risultano le seguenti pratiche edilizie: nulla osta n. 9839 in data 10 dicembre 1949 prot. n. 39549, licenza edilizia n. 1474 in data 23 ottobre 1970 prot. n. 61805, licenza edilizia in sanatoria n. 4222 in data 29 dicembre 1972 prot. n. 43038, dichiarazione di abitabilità in data 18 gennaio 1974.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta:

- . che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale,
- . vincolo a favore del Comune di Verona, trascritto a Verona in data 21 dicembre 1973 n. 19871 R.P., in forza del quale i locali ricavati nel sottotetto non potranno essere venduti né affittati separatamente dagli appartamenti dei quali costituiscono accessorio, come risulta dal titolo di provenienza in atti.

Si segnala che dal certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta Vincolo a favore del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, trascritto a Verona in data 28 febbraio 2005 n. 7773 R.G. e n. 4837 R.P. che decretava la porzione dell'immobile sito in Verona, foglio 162, distinto con la particella 384, denominato "fronti su via Frattini e via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del condominio", sottoposto a

tutela ai sensi dell'art. 10 del D.lgd 42/2004. Tale decreto rettificava il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n. 12563 R.G. e n. 10111 R.P.

Lotto 5

In Comune di Verona, via Patuzzi n.3, **piena proprietà di posto auto coperto** al primo piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 162:

m.n. 384 sub 44 – via Leone Gaetano Patuzzi n. 3 - p. S1 – z.c. 1 - cat. C/6 - cl. 10 – 31 mq - R. C. Euro 320,20

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Sussiste vincolo ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 (o del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42).

Prezzo base Euro 63.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 47.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che la porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di fabbricato condominiale denominato "Residencial Gallieno" realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e relativamente al quale risultano le seguenti pratiche edilizie: nulla osta n. 9839 in data 10 dicembre 1949 prot. n. 39549, licenza edilizia n. 1474 in data 23 ottobre 1970 prot. n. 61805, licenza edilizia in sanatoria n. 4222 in data 29 dicembre 1972 prot. n. 43038, dichiarazione di abitabilità in data 18 gennaio 1974.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta:

- che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale,
- vincolo a favore del Comune di Verona, trascritto a Verona in data 21 dicembre 1973 n. 19871 R.P., in forza del quale i locali ricavati nel sottotetto non potranno essere venduti né affittati separatamente dagli appartamenti dei quali costituiscono accessorio, come risulta dal titolo di provenienza in atti.

Si segnala che dal certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta Vincolo a favore del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, trascritto a Verona in data 28 febbraio 2005 n. 7773 R.G. e n. 4837 R.P. che decretava la porzione dell'immobile sito in Verona, foglio 162, distinto con la particella 384, denominato "fronti su via Frattini e via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del condominio", sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 del D.lgd 42/2004. Tale decreto rettificava il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n. 12563 R.G. e n. 10111 R.P.

Lotto 6

In Comune di Verona, via Patuzzi n.3, **piena proprietà di autorimessa** al secondo piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 162:

m.n. 384 sub 80 – via Leone Gaetano Patuzzi n. 3 - p. S2 – z.c. 1 - cat. C/6 - cl. 10 – 21 mq - R. C. Euro 216,91

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Sussiste vincolo ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 (o del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42).

Prezzo base Euro 76.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 57.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che la porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di fabbricato condominiale denominato "Residencial Gallieno" realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e relativamente al quale risultano le seguenti pratiche edilizie: nulla osta n. 9839 in data 10 dicembre 1949 prot. n. 39549, licenza edilizia n. 1474 in data 23 ottobre 1970 prot. n. 61805, licenza edilizia in sanatoria n. 4222 in data 29 dicembre 1972 prot. n. 43038, dichiarazione di abitabilità in data 18 gennaio 1974.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta:

- che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale,
- vincolo a favore del Comune di Verona, trascritto a Verona in data 21 dicembre 1973 n. 19871 R.P., in forza del quale i locali ricavati nel sottotetto non potranno essere venduti né affittati separatamente dagli appartamenti dei quali costituiscono accessorio, come risulta dal titolo di provenienza in atti.

Si segnala che dal certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta:

Vincolo a favore del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, trascritto a Verona in data 28 febbraio 2005 n. 7773 R.G. e n. 4837 R.P. che decretava la porzione dell'immobile sito in Verona, foglio 162, distinto con la particella 384, denominato "fronti su via Frattini e via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del condominio", sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 del D.lgd 42/2004. Tale decreto rettificava il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n. 12563 R.G. e n. 10111 R.P.

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 Marco Moretti degli Adimari** con studio in Verona, Via Isonzo n. 2 - tel. e fax 045/8341984 - e-mail: marco.morettida@hotmail.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

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 27 luglio 2017 alle ore 14.00

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani.

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 affissione all'Albo dell'Ufficio Giudiziario di Verona, pubblicazione 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 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, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 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. occorre conoscere la lingua italiana, 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 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**), 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,
- 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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 25 maggio 2017

Il Notaio delegato GIOVANNA IORINI