

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 642/2016 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. Vittorio Carlo Aliprandi (*delega n. 181/2017*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In Comune di Verona, via Antonio Pacinotti n.14, **piena proprietà di laboratorio** al piano terra con accessori al piano sottostrada e **abitazione** al piano primo con accessori al piano sottostrada

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 348:

m.n. 49 sub 1 – via Antonio Pacinotti n. 14 - p. S1-T – z.c. 3 - cat. C/3 - cl. 3 – 214 mq - R. C. Euro 917,33

m.n. 49 sub 6 – via Antonio Pacinotti n. 14 - p. S1-1 – z.c. 3 - cat. A/3 - cl. 3 – 6,5 vani - R. C. Euro 604,25

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.

Prezzo base Euro 210.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 157.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato realizzato agli inizi degli anni 60 e in forza di licenza di costruzione n. 3684V in data 4 giugno 1962 n. 14449 P.G., licenza di costruzione in variante n. 14059V in data 24 novembre 1962 n. 54843 P.G., dichiarazione di abitabilità parziale in data 9 dicembre 1970 n. 45505 P.G. 6521 SAN, concessione edilizia in sanatoria in data 8 marzo 1996 domanda 0886/03/00 PG n. 48582/86, certificato di abitabilità/agibilità in data 8 marzo 1996.

Il perito ha rilevato che:

- . lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato,
- . le condizioni generali dei beni sono insufficienti alla normale abitabilità ed agibilità ed in cattivo stato di manutenzione per quel che attiene costruzione e vetustà.

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 sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali e non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

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

Lotto 2

In Comune di Verona, via Antonio Pacinotti n.14, **piena proprietà di abitazione** al piano rialzato con accessori al piano sottostrada e **autorimessa** al piano sottostrada

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 348:

m.n. 49 sub 5 – via Antonio Pacinotti n. 14 - p. S1-T – z.c. 3 - cat. A/3 - cl. 3 – 7 vani - R. C. Euro 650,74

m.n. 49 sub 7 – via Antonio Pacinotti n. 14 - p. S1 – z.c. 3 - cat. C/6 - cl. 4 – 67 mq - R. C. Euro 245,68

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 100.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 75.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato realizzato agli inizi degli anni 60 e in forza di licenza di costruzione n. 3684V in data 4 giugno 1962 n. 14449 P.G., licenza di costruzione in variante n. 14059V in data 24 novembre 1962 n. 54843 P.G., dichiarazione di abitabilità parziale in data 9 dicembre 1970 n. 45505 P.G. 6521 SAN, concessione edilizia in sanatoria in data 8 marzo 1996 domanda 0886/03/00 PG n. 48582/86, certificato di abitabilità/agibilità in data 8 marzo 1996.

Il perito ha rilevato che:

. lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato, segnalando la chiusura del portone di accesso al garage sub 7 con la successiva formazione di una porta,
. le condizioni generali dei beni sono insufficienti alla normale abitabilità ed agibilità ed in cattivo stato di manutenzione per quel che attiene costruzione e vetustà.

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 sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali, la modifica prospettica relativa al sub 7, di cui sopra, non viene riconosciuta ai fini della eventuale variazione catastale non incidendo su consistenza e rendita,
. non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

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

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**, Verona via Chioda n. 123/a, tel. 045/8621344, e-mail: 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

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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 25 maggio 2017

Il Notaio delegato GIOVANNA IORINI