

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 678/2016 RE**

La sottoscritta dott.ssa Elena Marangoni Notaio in Povegliano Veronese (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Vittorio Carlo Aliprandi, (*delega n. 182/2017*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Verona**, via Valeggio n. 65, in fabbricato condominiale, **piena proprietà di appartamento** al piano primo con **due verande** e avente come accessorio una **cantina** al piano primo sottostrada.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), z.c. 3, Fg. 291:

- m.n. 125 sub 2 - via Valeggio n. 65 - p. S1-1 - 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 60.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 45.000,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967 e precisamente, con Licenza edilizia n. 1604 PG n. 6635 del 19 gennaio 1960, e che, successivamente per l'installazione di verande nel fabbricato, è stata rilasciata dal Comune di Verona, Licenza edilizia in sanatoria sk n. 4735 PG n. 69031 del 20 dicembre 1973.

Nella perizia in atti, il perito evidenzia che:

- dagli archivi comunali non è stata fornita alcuna agibilità/abitabilità;
- l'ultima concessione edilizia in sanatoria fornita dal Comune di Verona riguarda solo una parte del fabbricato, ossia risultano sanate solo una parte delle verande sui balconi, ma sono escluse quelle dell'abitazione in oggetto.

Il perito precisa, altresì, che nell'atto di acquisto dell'abitazione viene citata la licenza in sanatoria sk n. 4852 PG n. 74676 del 29 dicembre 1973, che non è stata reperita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona.

Nella perizia in atti si rileva che dal sopralluogo effettuato dal perito, sono emerse le seguenti difformità:

- nel vano cantina al piano seminterrato: diversa conformazione del piano cantine e della cantina stessa;
- nell'abitazione al piano primo: diversa conformazione dei vani cucina e sala da pranzo.

Il perito ritiene che per sanare le difformità riscontrate, risulti necessaria la presentazione di una pratica edilizia "CILA".

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 dell'abitazione in vendita è conforme alla planimetria catastale, in quanto il perito ha provveduto a regolarizzare le difformità riscontrate durante il sopralluogo consistenti precisamente in:

- diversa realizzazione della cantina in prossimità della finestra e mancata indicazione del pilastro;
- mancata indicazione del pilastro centrale inserito nel corridoio/ingresso dell'abitazione;
- spostamento della porta di comunicazione tra la zona pranzo e la cucina;

presentando apposita pratica di variazione (Docfa) al Catasto Fabbricati (approvata in data 24 febbraio 2017 con prot. VR0026321), con la quale è stata regolarizzata la planimetria.

Si segnala che dalla perizia e dal certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti risulta che nella storia ipotecaria ventennale di quanto posto in vendita, sussiste un passaggio per

successione apertasi in data 22 dicembre 2004, trascritta a Verona in data 1 febbraio 2007 al n. 5032 RG e al n. 2917 RP, cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.

E' onere dell'aggiudicatario regolarizzare la continuità delle trascrizioni.

Dalla perizia in atti non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

### **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](mailto: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 12 ottobre 2017 alle ore 15.00**

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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), sul sito ufficiale del Tribunale di Verona [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it) e sul portale collegato [www.astemobili.it](http://www.astemobili.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](http://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 1/4 al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 14 giugno 2017

Il Notaio delegato ELENA MARANGONI