

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

**Esecuzione immobiliare n. 776/2012 R.E.**

La sottoscritta dott.ssa Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Vittorio Carlo Aliprandi (*delega n. 514/2014*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 3**

**In Comune di Verona**, via Giuseppe Zorzi n.7, **intero diritto di usufrutto a favore di soggetto nato il 10 giugno 1944 di appartamento** al piano terzo con accessorio vano cantina al secondo piano interrato e **autorimessa** al piano secondo interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 243:

m.n. 149 sub 98 (ex sub 92) – via Giuseppe Zorzi n. 7- p. S2-3 – z.c. 3 - cat. A/2 - cl. 3 – 7 vani - R. C. Euro 903,80

m.n. 149 sub 62 – via Giuseppe Zorzi - p. S2 – z.c. 3 - cat. C/6 - cl. 6 – 34 mq - R. C. Euro 170,33

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 e dalla documentazione in atti risulta che le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Umbria" realizzato in forza di concessione edilizia n. 21689/87 P.G. 7438 SK in data 12 giugno 1990, concessione edilizia 6286/91, concessione edilizia in variante n. 78635 P.G. 8747/91/01 SK in data 20 marzo 1992, concessione edilizia 265/92, certificato di abitabilità/agibilità in data 29 aprile 1997 PG 34748.

Il perito ha rilevato che nell'unità abitativa lo stato dei luoghi rispetto allo stato progettuale presenta alcune difformità interne, l'interrato ove è collocata l'autorimessa è stato realizzato nel rispetto di quanto autorizzato mentre le cantine hanno consistenze diverse sull'elaborato. 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:

. alla data del 14 novembre 2013 lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale mentre lo stato dei luoghi dell'autorimessa è conforme alla planimetria catastale,

.l'indice di prestazione energetica dell'edificio è "C"

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

. patti e condizioni riportati nell'atto trascritto a Verona in data 4 novembre 1987 n. 19098 R.P.,

. vincolo "non aedificandi" e vincolo "altius non tollendi" a favore del Comune di Verona, trascritti a Verona in data 30 maggio 1990 n.ri 10356 e 10357 R.P.,

. convenzione edilizia ai sensi art. 8 legge 765 del 6 agosto 1967, a favore del Comune di Verona stipulata con atto in data 8 maggio 1990 n. 28400 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, ivi registrato il 25 maggio 1990 n. 2287 Atti Pubblici,

. atto in data 6 maggio 1997 n. 42124 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Verona in data 5 giugno 1997 n.ri 12675 e 12676 RP, di parziale modifica della convenzione edilizia a favore del Comune di Verona stipulata con atto in data 8 maggio 1990 n. 28400 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, sopra riportata.

#### **Lotto 4**

**In Comune di Verona**, via Giuseppe Zorzi n.7, **intero diritto di usufrutto a favore di soggetto nato il 10 giugno 1944 di autorimessa** al piano primo interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 243:

m.n. 149 sub 43 – via Giuseppe Zorzi - p. S1 – z.c. 3 - cat. C/6 - cl. 6 – 30 mq - R. C. Euro 150,29

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 10.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 7.500,00**

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

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta che: la porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Umbria" realizzato in forza di concessione edilizia n. 21689/87 P.G. 7438 SK in data 12 giugno 1990, concessione edilizia 6286/91, concessione edilizia in variante n. 78635 P.G. 8747/91/01 SK in data 20 marzo 1992, concessione edilizia 265/92, certificato di abitabilità/agibilità in data 29 aprile 1997 PG 34748.

Il perito ha rilevato che lo stato dei luoghi rispetto allo stato progettuale risulta sostanzialmente conforme.

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.

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

. patti e condizioni riportati nell'atto trascritto a Verona in data 4 novembre 1987 n. 19098 R.P.,

. vincolo "non aedificandi" e vincolo "altius non tollendi" a favore del Comune di Verona, trascritti a Verona in data 30 maggio 1990 n.ri 10356 e 10357 R.P.,

. convenzione edilizia ai sensi art. 8 legge 765 del 6 agosto 1967, a favore del Comune di Verona stipulata con atto in data 8 maggio 1990 n. 28400 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, ivi registrato il 25 maggio 1990 n. 2287 Atti Pubblici,

. atto in data 6 maggio 1997 n. 42124 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Verona in data 5 giugno 1997 n.ri 12675 e 12676 RP, di parziale modifica della convenzione edilizia a favore del Comune di Verona stipulata con atto in data 8 maggio 1990 n. 28400 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, sopra riportata.

#### **Lotto 12**

**In Comune di Verona**, via Lucania n.8, **piena proprietà di appartamento** al piano quinto e **autorimessa** al piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 207:

m.n. 57 sub 17 – via Lucania n. 8- p. 5 – z.c. 3 - cat. A/2 - cl. 3 – 5,5 vani - R. C. Euro 710,13

m.n. 57 sub 23 – via Lucania n. 8 - 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 150.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 112.500,00**

**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 realizzato in forza di concessione edilizia n. 77709 P.G. 2064 SK in data 16 maggio 1969, certificato di abitabilità in data 29 dicembre 1970 PG 62776/70 N. 8494 San.

Il perito ha rilevato che lo stato dei luoghi rispetto allo stato progettuale risulta sostanzialmente conforme.

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 risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali,

. l'indice di prestazione energetica dell'edificio è "D"

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

. gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di donazione in data 31 gennaio 2006 n. 73510 di repertorio Notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR), e risultano inoltre:

. servitù e patti contenuti nell'atto in data 12 dicembre 1968 n. 31796 di repertorio Notaio Giustino Marino, trascritto a Verona in data 13 gennaio 1969 n. 760 R.P.,

. vincolo a favore del Comune di Verona, trascritto a Verona in data 16 ottobre 1970 n. 14651 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 Marzia Vinco da Sesso** con studio in Verona, Vicolo San Bernardino n. 3, tel. 045.597282, fax. 045.8010755, e-mail: [vinco@studiolegalefinardi.it](mailto:vinco@studiolegalefinardi.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 21 settembre 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](http://www.asteannunci.it), sul sito ufficiale del Tribunale di Verona [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it) e sul portale collegato [www.asteimmobili.it](http://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](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 ¼ al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 19 giugno 2017

Il Notaio delegato FLORIANA ZAGO