TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 691/2013 R.E.

Il sottoscritto dott. Melchiorre Saraceno Notaio in Verona (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Cristiano Berto (*delega n. 219/2017*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Verona** (VR), Frazione Montorio, via Ponte Verde n. 15, **piena proprietà di tre abitazioni (di cui una abusiva) e di due autorimesse**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 134:

- m.n. 401 sub 11 – Via Ponte Verde n. 15 - p. S1-T-1 – cat. A/2 - cl. 5 – 9,5 vani - R. C. Euro 1.692,69;

- m.n. 401 sub 12 – Via Ponte Verde n. 15 - p. S1-T-1 – cat. A/2 - cl. 5 – 12 vani - R. C. Euro 2.138,13;

- m.n. 401 sub 13 – Via Ponte Verde n. 15 - p. S1-T-1 – cat. A/2 - cl. 5 – 8,5 vani - R. C. Euro 1.514,51

(ex mappali 401 sub 4, 5, 6 e 7);

- m.n. 401 sub 8 – Via Ponte Verde n. 15 - p. S1 - cat. C/6 - cl. 6 – 32 mq - R. C. Euro 160,31;

- m.n. 401 sub 9 – Via Ponte Verde n. 15 - p. S1 - cat. C/6 - cl. 6 – 80 mq - R. C. Euro 400,77;

- m.n. 401 sub 10 - Via Ponte Verde – p. T - B.C.N.C.

- m.n. 401 sub 14 - Via Ponte Verde – p. T - B.C.N.C.

- m.n. 401 sub 15 - Via Ponte Verde – p. T - B.C.N.C.

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR), Fg. 134:

- m.n. 401 – Ente Urbano – are 0.24.60

e piena proprietà della quota di 1/10 di terreni agricoli

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR), Fg. 133:

- m.n. 193 – semin. Arbor. - cl. 1 - are 0.20 - R. D. Euro 0,22 – R. A. Euro 0,11

- m.n. 194 – semin. Arbor. - cl. 1 - are 0.09 - R. D. Euro 0,10 – R. A. Euro 0,05

- m.n. 201 – semin. Arbor. - cl. 1 - are 0.45 - R. D. Euro 0,49 – R. A. Euro 0,26

- m.n. 213 – prato irriguo. - cl. 1 - are 1.15 - R. D. Euro 1,09 – R. A. Euro 0,71

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR), Fg. 134:

- m.n. 403 – prato irriguo - cl. 1 - are 0.03 - R. D. Euro 0,03 – R. A. Euro 0,02

- m.n. 405 – prato irriguo - cl. 1 - are 0.63 - R. D. Euro 0,60 – R. A. Euro 0,39

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 il fabbricato è stato costruito giusta i seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Verona:

licenza edilizia n. 9263 SK del 18 febbraio 1974

approvazione licenza n. 31127 SK N. 6535 del 13 settembre 1974

progetto e concessione in sanatoria n. 3653 4/86 del 9 aprile 2001;

abitabilità 9 aprile 2001.

Dalla perizia in atti risultano difformità urbanistiche con interventi abusivi non sanabili in quanto realizzati in ambito di area soggetta al vincolo previsto dall'articolo 27 del D.Lgs. 42/2004, con conseguente obbligo di ripristino della situazione autorizzata con la concessione in sanatoria n. 3653; il tutto con particolare riferimento alla totalità del mappale 401 sub 13 e alla situazione di volumetria dei mappali 401 sub 11 e 12 che risultano parzialmente realizzati con utilizzo di volumetrie abusive.

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

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Verona in data 4 dicembre 2013 risulta che i terreni ricadono in zona agricola.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale e non risulta l'indice di prestazione energetica degli edifici.

Si segnala che dalla perizia e 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 successioni apertesi in data 26 gennaio 1998 e 10 aprile 2011, alle quali non ha fatto seguito alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.

Si precisa che dalla documentazione in atti risulta che la ditta catastale relativamente ai terreni non è correttamente allineata in capo alla parte eseguita. E' 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 **Avvocato Maurizio Ascione Ciccarelli** presso l'Associazione CAVV, in Verona, via Dietro Listone n. 11, tel. 045.8031082, fax 045.8043976 e-mail: ascione@studiolegaleacn.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 14 settembre 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 in 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 in 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 in 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, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 30 maggio 2017

Il Notaio delegato MELCHIORRE SARACENO