

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
IN MODALITA' TRADIZIONALE

Causa civile di divisione giudiziale n. 5582/2022 R.G.

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 Istruttore, Dott. Francesco Chiavegatti, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Verona (VR)**, via Porto San Pancrazio n. 54-56, **piena proprietà di abitazione terra-cielo** a due piani fuori terra e seminterrato con cortile esclusivo di circa 196,6 mq commerciali.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 226:

m.n. 16 – Va Porto San Pancrazio n. 54-56 – p. AS1-T-1 – Cat. A/3 – cl. 3 – vani 7,5 – sup. cat. tot. 194 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 186 mq – R.C. Euro 697,22

Prezzo base Euro 295.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 221.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia e documentazione in atti risulta che:

• sulla base della documentazione disponibile e delle ricerche condotte il bene oggetto di perizia risulta essere stato realizzato:

- originariamente in data anteriore al 02/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;
- successivamente in forza di concessione edilizia sk 5330, PG 16970/86 del 20/09/1986, per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via Porto San Pancrazio, 54-56; e in forza di concessione edilizia sk 3802, PG 48591/89 del 12/02/1990, quale variante alla concessione sk 5330, PG 16970/86 del 14/11/1986 per la ristrutturazione di un fabbricato sito in via Porto San Pancrazio n. 54-56; con rilascio abitabilità PG 94312/90 del 13/08/1991 del fabbricato ristrutturato di civile abitazione in via Porto San Pancrazio, 54-56;

• rilevato che lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato indicativamente per i seguenti aspetti:

- **piano seminterrato**, avvenuta realizzazione di una scala in sede di quanto autorizzato come rampa;

- **piano seminterrato**, avvenuta realizzazione di manufatto di dimensioni di circa m 2,10 X 3,34 nel lato est del cortile (veranda realizzata in materiali leggeri, struttura precaria facilmente asportabile);

- **piano seminterrato**, avvenuta chiusura mediante serramenti della veranda sul lato ovest del cortile e ampliamento della stessa lato sud per una dimensione simile a m 1/1,50 X 2;

- **piano seminterrato**, avvenuta tamponatura di finestra tra il vano scala della cantina e il cortile interno;

- **piano rialzato**, avvenuta realizzazione di spalletta con porta di accesso al locale sul lato est dell'abitazione (sovrastante la scala di accesso al piano seminterrato)

e che . le elencate difformità edilizie e catastali sono difformità di modesta portata o afferenti elementi che dovranno essere smontati per riportare lo stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato, che non limitano la commerciabilità dei beni,

- è possibile indicare la rispondenza tra stato autorizzato e le planimetrie catastali.

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

Precisazioni

Si precisa che:

- sui beni risulta trascrizione di domanda giudiziale di divisione in data 22 febbraio 2023 ai nn. 6562 RG e 4779 RP che ha originato il presente procedimento e che non verrà cancellata con il decreto di trasferimento;
- dalla perizia in atti non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio;
- il bene ha due ingressi su Via Porto San Pancrazio uno consente l'ingresso diretto al piano seminterrato, l'altro l'ingresso al vano scala.

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 Avv. Casara Vittorio con studio in Via Adigetto 21 - 37122 Verona (VR) tel. 0458015095 - fax 0458034556 - e-mail: vittoriocasara@studiolegalecasara.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 30 gennaio 2025 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 pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui siti www.asteanunci.it e www.astalegale.net

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, Maggiori informazioni presso NOT.ES. tel. 0458006661, e.mail: notes@notariato.it – sito: www.notesverona.it.

VENDITA SENZA INCANTO

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 e l'ora 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 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, 8 ottobre 2024

Il Notaio delegato Dott.ssa Floriana Zago