

TRIBUNALE DI VERONA

AVVISO DI VENDITA

Causa Civile n. 3091/2021 R.G. (nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 700/2017 R.E.)

La sottoscritta Rosalia Russo, Notaio in Caprino Veronese (VR), delegata dal Giudice Istruttore, Dott.ssa Paola Salmaso, con ordinanza 19.05.2022 (e successivi provvedimenti in data 15.12.2022; 06.04.2023; 21.03.2024 ed in data 06.11.2024), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In Comune di Legnago (VR), frazione San Pietro, via Verona n. 84, piena proprietà di un fabbricato residenziale su due livelli, collegati tramite scala a chiocciola, composto al piano terreno da lavanderia, servizi, centrale termica e tre locali ripostiglio, ed al piano primo da ingresso, soggiorno, sala da pranzo con cucinino, due camere da letto e servizi, annessa corte esclusiva ed autorimessa pertinenziale, con accesso da via Amerigo Vespucci.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR), Fg. 22:

mapp. 80 sub 1 - Via Verona - p. T-1 - cat. A3 - cl. 3 - vani 7,5 - sup.cat. mq. 156 escluse aree scoperte mq. 146 - R.C. Euro 484,18;

mapp. 80 sub 2 - Via Amerigo Vespucci - p. T - cat. C6 - cl. 2 – cons. 55 mq. - sup.cat. mq. 65 - R.C. Euro 127,82,

edificato sulla particella del

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR), Fg. 22:

mapp. 80 – EU, ha. 0.02.17

- Prezzo base Euro 80.250,00 – Offerte minime in aumento Euro 250,00 – Offerta minima 60.200,00

Dalle informazioni disponibili, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, con eventuale possibilità di richiedere l'applicazione della determinazione della base imponibile a partire dal valore catastale e richiedere l'applicazione delle agevolazioni prima casa, ricorrendone i presupposti soggettivi.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia agli atti della procedura esecutiva risulta che l'immobile staggito è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 ed è stato interessato dai provvedimenti di seguito elencati:

- Licenza edilizia 53/54 prot. 6907, del 10/08/1954, per costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza di costruzione edile prot. 4513 pratica n. 196 del 10/06/1964, per realizzazione di accessorio uso centrale termica
- DIA prot. 5401 del 29/02/2000 per varianti interne al piano terreno locali uso accessori;
- CIL prot. 35488 dell'8/11/2010, per cambio uso senza opere da disbrigo garage;
- Permesso di costruire n. 2010/0431 del 21/10/2010, per ampliamento fabbricato residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 "piano casa", con la quale si è ricavato il ripostiglio al piano terra con chiusura in bimattoni, intonacato in aderenza con il fabbricato confinante, e sovrastante copertura con installazione di lucernari.

Non risulta il certificato di agibilità in quanto il comune non è stato in grado di reperirlo.

Non sono state evidenziate dal perito difformità urbanistico-edilizie o catastali.

Precisazioni

Dalla perizia in atti l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, di visita ed alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avv. Elena Sancassani, tel. 0458035655, e-mail: elenasancassani@studioavvocato.it.**

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da formularsi al custode, preferibilmente almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile è occupato a titolo gratuito dalla figlia di un comproprietario del bene, e che non risulta registrato alcun contratto a suo favore

Se ancora occupato dai proprietari o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO

avverrà il giorno 04 FEBBRAIO 2025 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, presso la sala aste in Camera di Commercio, 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 attualmente 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

È 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, i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la voltura catastale 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.

Le imposte e le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della

procedura.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione 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 60 (sessanta) giorni dalla definitiva aggiudicazione, presso lo studio secondario del notaio delegato, posto in Verona, Piazza Renato Simoni n. 1/E** (Condominio Grattacielo), fissando apposito appuntamento.

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 lo studio del notaio delegato, 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, sul sito internet www.astalegale.net (unitamente a perizie e ordinanza di delega), con le modalità di cui all'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a cura di Edicom Srl, sul portale Astannunci.it. Verrà inoltre pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice Istruttore, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso il proprio studio secondario, in Verona, Piazza Renato Simoni n. 1/E (Condominio Grattacielo), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045-8050049 nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 15.30 alle 18.00 o all'indirizzo mail esecuzioni@studionotaiorusso.it.

CONDIZIONI DI VENDITA

Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

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 lo studio secondario del notaio delegato, in Verona, Piazza Renato Simoni n. 1/E (Condominio Grattacielo), in busta chiusa.

A) Offerta irrevocabile di acquisto in bollo corredata da:

- fotocopia del documento di identità, del tesserino fiscale e del permesso di soggiorno dell'offerente se cittadino straniero,
- 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, emesso da Istituto Bancario intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura e fotocopia degli assegni allegati.

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, indirizzo e-mail per l'invio delle comunicazioni (**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, dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o della piccola proprietà contadina.

- 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, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ivi indicato come prezzo minimo, a pena di esclusione,

- 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 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.

In caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà comunque all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente, e se l'offerta è superiore di 1/5 al prezzo base la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore a questa cifra, si potrà far luogo alla vendita qualora non vi sia dissenso da parte dei dividendi.

In presenza di più offerenti, si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto della entità del prezzo, della cauzione, della forma, dei modi e dei tempi di pagamento.

In caso di presentazione di più offerte, qualora non abbia luogo la gara per mancata adesione degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta, pertanto è onere dell'offerente essere presente.

Per quanto non previsto nel presente avviso ed a maggior chiarimento, si fa riferimento all'ordinanza di delega in epigrafe richiamata.

Verona, 3 dicembre 2024

Il Notaio delegato

Rosalia Russo