

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

**Esecuzione immobiliare n. 214/2016 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Mattia Marino Notaio in Legnago (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Vittorio Carlo Aliprandi (*delega n. 183/2017*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 1**

In **Comune di Cerea** (VR), in complesso residenziale sito all'incrocio tra Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 46:

- m.n. 608 sub 24 - Via Guglielmo Marconi SNC - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 - 30 mq. - R.C. Euro 114,65.

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 8.200,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 6.150,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata il 2 ottobre 2001 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Denuncio di Inizio Attività n. 168/2003 presentata il 28 agosto 2003 in variante alla C.E. n. 71/2000 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Certificato di Agibilità n. 101 rilasciato il 25 novembre 2003;
- Certificato di Agibilità n. 101bis rilasciato il 3 dicembre 2003.

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.

**Lotto 2**

In **Comune di Cerea** (VR), in complesso residenziale sito all'incrocio tra Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 46:

- m.n. 608 sub 25 - Via Guglielmo Marconi SNC - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 - 34 mq. - R.C. Euro 129,94

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 9.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 6.750,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata il 2 ottobre 2001 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Denuncio di Inizio Attività n. 168/2003 presentata il 28 agosto 2003 in variante alla C.E. n. 71/2000 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Certificato di Agibilità n. 101 rilasciato il 25 novembre 2003;
- Certificato di Agibilità n. 101bis rilasciato il 3 dicembre 2003.

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.

**Lotto 3**

In **Comune di Cerea** (VR), in complesso residenziale sito all'incrocio tra Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 46:

- m.n. 608 sub 26 - Via Guglielmo Marconi SNC - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 - 33 mq. - R.C. Euro 126,12

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 8.800,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 6.600,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata il 2 ottobre 2001 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Denuncio di Inizio Attività n. 168/2003 presentata il 28 agosto 2003 in variante alla C.E. n. 71/2000 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Certificato di Agibilità n. 101 rilasciato il 25 novembre 2003;
- Certificato di Agibilità n. 101bis rilasciato il 3 dicembre 2003.

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.

**Lotto 4**

In **Comune di Cerea** (VR), in complesso residenziale sito all'incrocio tra Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi, **piena proprietà di cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 46:

- m.n. 608 sub 28 - Via Guglielmo Marconi SNC - p. S1 - cat. C/2 - cl. 2 - 12 mq. - R.C. Euro 14,25

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 2.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 1.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata il 2 ottobre 2001 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Denuncio di Inizio Attività n. 168/2003 presentata il 28 agosto 2003 in variante alla C.E. n. 71/2000 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Certificato di Agibilità n. 101 rilasciato il 25 novembre 2003;
- Certificato di Agibilità n. 101bis rilasciato il 3 dicembre 2003.

Nella perizia in atti, è precisato che la cantina oggetto di vendita, nell'ultima concessione edilizia, è indicata come vano tecnico. All'interno del locale non ci sono elementi che lo

possano ricondurre a tale destinazione d'uso. Secondo il perito, la cantina è sanabile mediante la presentazione di una Cila per cambio d'uso senza opere.

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.

#### **Lotto 5**

In **Comune di Cerea** (VR), in complesso residenziale sito all'incrocio tra Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 46:

- m.n. 608 sub 42 - Via Guglielmo Marconi SNC - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 - 36 mq. - R.C. Euro 137,58

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 9.300,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 6.975,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata il 2 ottobre 2001 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Denuncio di Inizio Attività n. 168/2003 presentata il 28 agosto 2003 in variante alla C.E. n. 71/2000 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Certificato di Agibilità n. 101 rilasciato il 25 novembre 2003;
- Certificato di Agibilità n. 101bis rilasciato il 3 dicembre 2003.

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.

#### **Lotto 6**

In **Comune di Cerea** (VR), in complesso residenziale sito all'incrocio tra Via Volta, Via Gandhi e Via Marconi, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 46:

- m.n. 608 sub 45 - via Guglielmo Marconi SNC - p. S1 - cat. C/6 - cl. 3 - 33 mq. - R.C. Euro 126,12

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 9.300,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 6.975,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità posta in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata il 2 ottobre 2001 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Denuncio di Inizio Attività n. 168/2003 presentata il 28 agosto 2003 in variante alla C.E. n. 71/2000 per "costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e direzionale";
- Certificato di Agibilità n. 101 rilasciato il 25 novembre 2003;
- Certificato di Agibilità n. 101bis rilasciato il 3 dicembre 2003.

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.

#### **Lotto 7**

In **Comune di Cerea (VR)**, Località Palesella, **piena proprietà di porzione di opificio fatiscante** con ampia corte di pertinenza.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR), Fg. 24:

- m.n. 92 sub 3 (ex m.n. 92 sub 1) - via Palesella SNC - p. T - unità collabenti

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.

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR), Fg. 24:

- m.n. 92 - Ente Urbano - ha. 01.53.63

**Prezzo base Euro 180.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 135.000,00**

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

Dalla perizia e dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato posto in vendita è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967, e che successivamente a tale data, in data 30 giugno 1987, è stata presentata domanda di condono edilizio SK 2859, cui ha fatto seguito la concessione edilizia in sanatoria n 19949 Prot. rilasciata in data 18 ottobre 1996.

Nella perizia in atti, è precisato che il perito ha reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il progetto in sanatoria che indica la sagoma ed il volume dell'intero compendio.

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 Cerea (VR) in data 19 dicembre 2016 Prot. n. 0020736 n. pratica 96, risulta che il m.n. 92 ricade:

*“P.A.T. (Piano di assetto del territorio) : A.T.O. n. 7 Il territorio agricolo a nord art. 64) – Aree di riqualificazione e riconversione (art. 73) – Edifici complessi di valore monumentale e testimoniale (artt. 38, 39) – Opere incongrue (art. 75)*

*P.I. (Piano degli interventi): Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse (n. 61) Attrezzature ricettive (Servizi commerciali)”*

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile, accatastato come edificio collabente, classe F/2, sprovvisto di planimetria catastale.

Si segnala che dalla perizia in atti, risulta che l'accesso avviene da via Palesella, percorrendo i mappali 66 e 93 (intestati a terzi esclusi dal procedimento). Nella perizia in atti si precisa che dall'atto del Notaio Nello Nicoli n. 55132 di rep. del 14 novembre 1968, risulta esserci una servitù di passo sullo stradello indicato al m.n. 66, mentre il m.n. 93 non risulta gravato da servitù di passo.

#### **Lotto 8**

In **Comune di Pressana (VR)**, **piena proprietà di due appezzamenti di terreno edificabili in area residenziale**, con accesso da Via Padre Clemente Gatti.

Catasto Terreni del Comune di Pressana (VR), Fg. 7:

- m.n. 342 - SEMIN IRRIG - cl. 3 - are 00.96 - R.D. Euro 1,06 - R.A. Euro 0,55

- m.n. 349 - SEM IRR ARB - cl. 3 - are 06.00 - R.D. Euro 6,62 - R.A. Euro 3,41

**Prezzo base Euro 70.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 52.500,00**

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Pressana (VR) in data 5 ottobre 2016 Prot. n. 4900, risulta che il mm.nn. 342 e 349 ricadono in:

*“Zona di Espansione C/2” in pdl convenzionato*

## **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che la capacità edificatoria del Lotto (superficie complessiva di 696 mq.) è regolamentata con un indice fondiario di 1mc/mq con un rapporto di copertura massima del 35% e con un'altezza massima del fabbricato di 7,50 m.

Il lotto pertanto, ha una superficie massima edificabile di 243,6 m<sup>2</sup>. Con un volume massimo di 696 m<sup>3</sup>.

## **Lotto 9**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, in fabbricato sito all'incrocio tra via Roma e via Margattoni, **piena proprietà di appartamento** su tre piani fuori terra, e di **negozio** al piano terra **attualmente utilizzato come ufficio**.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 71 sub 6 - via Roma n. 194 - p. T-1-2 - cat. A/3 - cl. 4 - 3,5 vani - R.C. Euro 189,80

- m.n. 71 sub 7 - via Margattoni n. 14 - p. T - cat. C/1 - cl. 6 - 61 mq. - R.C. Euro 557,62

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 155.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 116.250,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 37/96 rilasciata il 3 ottobre 1996 per "manutenzione straordinaria di un edificio ad uso commerciale e residenziale";

- Permesso di abitabilità n. 304 di prot. rilasciato il 18 gennaio 1999.

Nella perizia in atti, è precisato che:

a) riguardo all'appartamento:

- il ripostiglio al piano secondo è stato trasformato abusivamente in bagno;

- rispetto all'ultima concessione edilizia la porta al piano terra di collegamento tra l'ingresso e l'ufficio, è stata chiusa, mentre è stato aperto un passaggio tra il soggiorno e la camera, realizzando di fatto un unico locale;

- al piano secondo il sottotetto è realizzato abusivamente come camera ed il ripostiglio come bagno e la volumetria è maggiore rispetto a quella assentita nell'ultimo progetto approvato;

b) riguardo al negozio:

- il negozio (m.n. 71 sub 7), è utilizzato come ufficio e non come negozio, così come indicato nell'ultima concessione edilizia approvata;

- il negozio si sviluppa totalmente al piano terra e si compone di due locali (attualmente adibiti abusivamente come uffici), bagno e antibagno;

- rispetto all'ultima concessione edilizia, la porta al piano terra di collegamento tra l'ingresso dell'abitazione e l'ufficio, è stata chiusa mentre la destinazione d'uso è stata mutata abusivamente da negozio ad ufficio.

Secondo il perito:

- la porta di collegamento tra il m.n. 71 sub 6 (appartamento) ed il m.n. 71 sub 7 (negozio), deve essere ripristinata, così come la chiusura del passaggio tra il soggiorno e la camera;

- il sottotetto è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, come locale accessorio (sottotetto accessibile), riducendo la superficie calpestabile attraverso la costruzione di divisori; potenzialmente l'intero secondo piano, una volta sanato, può essere recuperato ai fini abitativi (esempio: camera) purchè si rispettino le indicazioni della L.R.V. n. 12 del 6 aprile 1999 e soddisfi il rapporto aeroilluminante di 1/12;

- il ripostiglio ora utilizzato abusivamente come bagno, deve essere ripristinato alla destinazione d'uso indicata in progetto;

- il m.n. 71 sub 7 può essere ripristinato a negozio o essere sanato con un Permesso di Costruire per cambio d'uso senza opere, pagando la differenza degli oneri di urbanizzazione da negozio ad ufficio.

Nella perizia in atti è infine precisato che la pratica dei Beni Ambientali presente agli atti, è scaduta.

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 non è conforme alle planimetrie catastali per quanto già sopra indicato.

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

#### **Lotto 10**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, in via Ferrari, in complesso residenziale, **piena proprietà di scantinato adibito a deposito** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 517 sub 10 - via Luigi Ferrari snc - p.S1 - cat. C/2 - cl. 3 - 100 mq. - R.C. Euro 51,65  
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 in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n. 192 rilasciata il 13 agosto 1973 per "la costruzione di n. 4 alloggi con accessori inerenti ad essi, più n. 3 negozi";
- Licenza di costruzione n. 222 rilasciata il 24 aprile 1974 in variante alla n. 192 per "la costruzione di un condominio denominato "Condominio Roma";
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 2 dicembre 1978.

Nella perizia in atti, è precisato che lo stato dei luoghi è difforme all'ultimo stato approvato per la chiusura di una finestra.

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 non è conforme alla planimetria catastale per la chiusura di una finestra come già sopra indicato.

#### **Lotto 11**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Ferrari, in complesso residenziale, **piena proprietà di cantina** al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 517 sub 11 - via Luigi Ferrari snc - p.S1 - cat. C/2 - cl. 3 - 8 mq. - R.C. Euro 4,13  
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 1.500,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 1.125,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n. 192 rilasciata il 13 agosto 1973 per "la costruzione di n. 4 alloggi con accessori inerenti ad essi, più n. 3 negozi";

- Licenza di costruzione n. 222 rilasciata il 24 aprile 1974 in variante alla n. 192 per “la costruzione di un condominio denominato “Condominio Roma”;
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 2 dicembre 1978.

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.

#### **Lotto 12**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Roma n. 211, in fabbricato condominiale, **piena proprietà di negozio** al piano terra, **attualmente utilizzato come ufficio con autorimessa** di pertinenza al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 290 sub 2 - via Roma n. 211 - p. T - cat. C/1 - cl. 5 - 58 mq. - R.C. Euro 455,31
- m.n. 290 sub 8 - via Roma n. 211 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - 15 mq. - R.C. Euro 31,76

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 67.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 50.250,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 4/2000 rilasciata il 9 febbraio 2000 per “restauro di un edificio ad uso residenziale e commerciale”;
- Concessione Edilizia n. 11/02 rilasciata il 29 maggio 2002 per “accessori alla residenza”;
- D.I.A. n. 3405 di prot. del 23 luglio 2002 in variante per “realizzazione di accessori alla residenza”;
- Permesso di Agibilità n. 3193 rilasciato il 7 luglio 2003.

Nella perizia in atti, è precisato:

- che il negozio è utilizzato abusivamente come ufficio; per utilizzare l’immobile è necessario ripristinare la destinazione d’uso concessa o sanare l’abuso con la presentazione di un Permesso di Costruire per cambi d’uso senza opere, pagando la differenza degli oneri di urbanizzazione da negozio ad ufficio;
- che l’autorimessa è sprovvista di agibilità, ma può essere richiesta in Comune.

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 alle planimetrie catastali tranne che per la destinazione d’uso del negozio che è utilizzato abusivamente come ufficio.

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

#### **Lotto 13**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Roma n. 211, in fabbricato condominiale, **piena proprietà di appartamento** al piano primo, **con cantina ed autorimessa** di pertinenza al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 290 sub 10 - via Roma n. 211 - p. T-1 - cat. A/2 - cl. 2 - 4,5 vani - R.C. Euro 360,23
- m.n. 290 sub 4 - via Roma n. 211 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - 15 mq. - R.C. Euro 31,76

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 70.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 52.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 4/2000 rilasciata il 9 febbraio 2000 per “restauro di un edificio ad uso residenziale e commerciale”;
- Concessione Edilizia n. 11/02 rilasciata il 29 maggio 2002 per “accessori alla residenza”;
- D.I.A. n. 3405 di prot. del 23 luglio 2002 in variante per “realizzazione di accessori alla residenza”;
- Permesso di Agibilità n. 3193 rilasciato il 7 luglio 2003.

Nella perizia in atti, è precisato che l'autorimessa è sprovvista di agibilità, ma può essere richiesta in Comune.

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 alle planimetrie catastali.

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

**Lotto 14**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Roma n. 211, in fabbricato condominiale, **piena proprietà di appartamento** al piano primo, **con cantina ed autorimessa** di pertinenza al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 290 sub 11 - via Roma n. 211 - p. T-1 - cat. A/2 - cl. 2 - 4,5 vani - R.C. Euro 360,23
- m.n. 290 sub 3 - via Roma n. 211 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - 15 mq. - R.C. Euro 31,76

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 70.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 52.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 4/2000 rilasciata il 9 febbraio 2000 per “restauro di un edificio ad uso residenziale e commerciale”;
- Concessione Edilizia n. 11/02 rilasciata il 29 maggio 2002 per “accessori alla residenza”;
- D.I.A. n. 3405 di prot. del 23 luglio 2002 in variante per “realizzazione di accessori alla residenza”;
- Permesso di Agibilità n. 3193 rilasciato il 7 luglio 2003.

Nella perizia in atti, è precisato che l'autorimessa è sprovvista di agibilità, ma può essere richiesta in Comune.

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 alle planimetrie catastali.

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

**Lotto 15**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Roma n. 211, in fabbricato condominiale, **piena proprietà di negozio** al piano terra **utilizzato come appartamento con autorimessa** di pertinenza al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 290 sub 16 - via Roma n. 211 - p. T - cat. A/2 - cl. 2 - 3,5 vani - R.C. Euro 280,18
- m.n. 290 sub 9 - via Roma n. 211 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - 15 mq. - R.C. Euro 31,76

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 62.000,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 46.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 4/2000 rilasciata il 9 febbraio 2000 per "restauro di un edificio ad uso residenziale e commerciale";
- Concessione Edilizia n. 11/02 rilasciata il 29 maggio 2002 per "accessori alla residenza";
- D.I.A. n. 3405 di prot. del 23 luglio 2002 in variante per "realizzazione di accessori alla residenza";
- Permesso di Agibilità n. 3193 rilasciato il 7 luglio 2003.

Nella perizia in atti, è precisato:

- che il negozio è utilizzato abusivamente come appartamento; per utilizzare l'immobile è necessario ripristinare la destinazione d'uso concessa o sanare l'abuso con la presentazione di un Permesso di Costruire per cambi d'uso per opere già eseguite da negozio ad appartamento;
- che l'autorimessa è sprovvista di agibilità, ma può essere richiesta in Comune.

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 la planimetria catastale del m.n. 290 sub 16, è conforme allo stato dei luoghi (appartamento), ma non all'ultima concessione edilizia (indicato come negozio).

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

**Lotto 16**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Roma n. 211, in fabbricato condominiale, **piena proprietà di autorimessa** al piano terra collocata nella corte comune.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 290 sub 7 - via Roma n. 211 - p. T - cat. C/6 - cl. 2 - 15 mq. - R.C. Euro 31,76

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 2.700,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 2.025,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 4/2000 rilasciata il 9 febbraio 2000 per "restauro di un edificio ad uso residenziale e commerciale";
- Concessione Edilizia n. 11/02 rilasciata il 29 maggio 2002 per "accessori alla residenza";
- D.I.A. n. 3405 di prot. del 23 luglio 2002 in variante per "realizzazione di accessori alla residenza";
- Permesso di Agibilità n. 3193 rilasciato il 7 luglio 2003.

Nella perizia in atti, è precisato che l'autorimessa è sprovvista di agibilità, ma può essere richiesta in Comune.

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 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

### **Lotto 17**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Casalandri, **piena proprietà di unità unifamiliare** su due piani fuori terra ed un piano interrato, **con due vani cantina, locale legnaia ad uso taverna e deposito attrezzi** attualmente **utilizzato come magazzino artigianale** al piano terra ed area di insidenza e pertinenza esclusiva.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 3:

- m.n. 109 sub 1 - via Calasandri snc - p. S1-T-1 - cat. A/2 - cl. 1 - 8,5 vani - R.C. Euro 570,68

- m.n. 109 sub 3 (ex m.n. 109 sub. 2) - via Calasandri snc - p. T - cat. C/2 - cl. 3 - 401 mq. - R.C. Euro 207,10

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.

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR), Fg. 3:

- m.n. 109 - Ente Urbano - are 10.00

**Prezzo base Euro 274.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 205.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 206 rilasciata il 17 dicembre 1973 per "la costruzione di una casetta uso abitazione e di una tettoia per deposito attrezzi";

- Certificato di Abitabilità rilasciato il 4 maggio 1979.

Nella perizia in atti, è precisato che:

a) relativamente all'unità abitativa:

- la disposizione interna dei locali differisce totalmente dall'ultima concessione edilizia con l'edificazione di una scala interna anch'essa abusiva;

- il sottotetto è stato reso accessibile per mezzo di tale scala interna con l'apertura di alcune finestre non presenti nell'ultima concessione edilizia approvata;

b) relativamente al deposito attrezzi:

- nella Zona ad Est del deposito, sono stati ricavati abusivamente un bagno e una scala metallica per permettere l'accesso all'ufficio;

- il deposito attrezzi è collegato abusivamente al Lotto confinante attraverso una porta.

Secondo il perito:

a) relativamente all'unità abitativa:

- è possibile sanare le difformità interne, la scala interna e le forometrie esterne con la presentazione di una SCIA in sanatoria per opere già eseguite;

- il volume del sottotetto non può essere sanato, pertanto tale locale deve essere inaccessibile;

b) relativamente al deposito attrezzi:

- è possibile sanare gli abusi con la presentazione di una SCIA in sanatoria per opere già eseguite, per la diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei locali.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dall'Unione dei Comuni Delta Adige (Isola Rizza (VR)) in data 16 febbraio 2017 Prot. n. 1505, risulta che il m.n 109 ricade:

*" nell'ATO 1.1, all'interno della "ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANO;*

*All'interno del P.A.T.I. dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio, approvato con D.G.R.V. n. 1264 del 3 luglio 2012 pubblicata sul BUR n. 58 del 24 luglio 2012:*

*- nella tavola n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale": in parte all'interno della fascia di rispetto di "Allevamenti zootecnici intensivi" (Art. 8.10);*

*- nella tavola n. 2 "Carta delle invarianti";*

*- nella tavola n. 3 "Carta delle fragilità": all'interno di "Area idonea" (Art. 10.1.1);*

*- nella tavola n. 4 "Carta della trasformabilità": all'interno dell'ATO 1.1, all'interno di "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" (Art. 11.1).*

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi, per quanto riguarda l'abitazione, non è conforme alla planimetria catastale, mentre per quanto riguarda il deposito, è conforme.

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

### **Lotto 18**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Capitello n. 159, **piena proprietà di unità unifamiliare** su due piani fuori terra ed un piano interrato, **con due vani cantina** al piano interrato e pertinenze quali **due ricoveri attrezzi, tettoia, magazzino, due ripostigli, ricovero mezzi, deposito attrezzi e servizio** al piano terra, e un ulteriore **vano cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 3:

- m.n. 110 sub 1 - via Capitello n. 159 - p. S1-T-1 - cat. A/2 - cl. 2 - 12 vani - R.C. Euro 960,61

- m.n. 110 sub 3 (ex m.n. 110 sub 2) - via Capitello n. 159 - p. S1-T - cat. C/2 - cl. 2 - 500 mq. - R.C. Euro 222,08

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.

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR), Fg. 3:

- m.n. 110 - Ente Urbano - are 25.82

**Prezzo base Euro 534.000,00 - Rilancio minimo Euro 5.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 400.500,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- per il m.n. 110 sub 1 (abitazione), non è stato possibile reperire pratiche edilizie nell'Archivio comunale;

- per il m.n. 110 sub 3 (deposito), in data 23 maggio 2002 è stata presentata la D.I.A. n. 2332 per "manutenzione straordinaria della copertura di un magazzino (sub. 3)".

Nella perizia in atti, è precisato che:

a) relativamente all'unità abitativa, non avendo il perito potuto reperire presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola Rizza (VR), alcun titolo edilizio, ha provveduto al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti, da cui ha rilevato che:

- sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna e la loro destinazione d'uso che sono facilmente sanabili;

- all'interno del portico, è stata ricavata una scala abusiva per accedere al piano superiore, anch'essa sanabile;

b) relativamente al magazzino, ricovero attrezzi e tettoia:

- la tettoia è collegata direttamente con il lotto confinante m.n. 109 da una porta abusiva;

- in uno dei vani ripostiglio, è stata ricavata una cantina interrata abusiva accessibile da una scala in cemento armato.

Gli immobili non sono dotati di agibilità.

Secondo il perito, le difformità riscontrate sia interne che esterne (scala e cantina), possono essere sanate con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per opere già

eseguite.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dall'Unione dei Comuni Destra Adige (Isola Rizza (VR)) in data 16 febbraio 2017 Prot. n. 1505, risulta che il m.n 110 ricade:

“*nell'ATO 1.1, all'interno della “ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANO;*

*All'interno del P.A.T.I. dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio, approvato con D.G.R.V. n. 1264 del 3 luglio 2012 pubblicata sul BUR n. 58 del 24 luglio 2012:*

*- nella tavola n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”: all'interno della fascia di rispetto di “Allevamenti zootecnici intensivi” (Art. 8.10);*

*- nella tavola n. 2 “Carta delle invarianti”;*

*- nella tavola n. 3 “Carta delle fragilità”: all'interno di “Area idonea” (Art. 10.1.1);*

*- nella tavola n. 4 “Carta della trasformabilità”: all'interno dell'ATO 1.1, all'interno di “Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale” (Art. 11.1).*

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, in quanto il perito ha provveduto ad aggiornarla.

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

### **Lotto 19**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Margattoni, in complesso residenziale, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 566 sub 8 - via Margattoni - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - 24 mq. - R.C. Euro 50,82

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 8.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 6.000,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 10/2007 rilasciato il 12 novembre 2007 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico”;

- Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciato il 27 maggio 2010 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico. Cambio di destinazione d'uso da commerciale e abitativo parziale a direzionale”;

- Certificato di Agibilità n. 46/08 di prot. rilasciato l'8 luglio 2010.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

### **Lotto 20**

In **Comune di Isola Rizza (VR)**, via Margattoni, in complesso residenziale, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 566 sub 9 - via Margattoni - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - 19 mq. - R.C. Euro 40,23

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 7.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 5.250,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 10/2007 rilasciato il 12 novembre 2007 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico”;
- Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciato il 27 maggio 2010 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico. Cambio di destinazione d’uso da commerciale e abitativo parziale a direzionale”;
- Certificato di Agibilità n. 46/08 di prot. rilasciato l’8 luglio 2010.

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

**Lotto 21**

In **Comune di Isola Rizza** (VR), via Margattoni, in complesso residenziale, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 566 sub 10 - via Margattoni - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - 19 mq. - R.C. Euro 40,23

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 7.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 5.250,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 10/2007 rilasciato il 12 novembre 2007 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico”;
- Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciato il 27 maggio 2010 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico. Cambio di destinazione d’uso da commerciale e abitativo parziale a direzionale”;
- Certificato di Agibilità n. 46/08 di prot. rilasciato l’8 luglio 2010.

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

**Lotto 22**

In **Comune di Isola Rizza** (VR), via Margattoni, in complesso residenziale, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 566 sub 11 - via Margattoni - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - 21 mq. - R.C. Euro 44,47

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 7.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 5.250,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 10/2007 rilasciato il 12 novembre 2007 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico”;

- Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciato il 27 maggio 2010 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico. Cambio di destinazione d’uso da commerciale e abitativo parziale a direzionale”;
- Certificato di Agibilità n. 46/08 di prot. rilasciato l’8 luglio 2010.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

#### **Lotto 23**

In **Comune di Isola Rizza** (VR), via Margattoni, in complesso residenziale, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza (VR), Fg. 2:

- m.n. 566 sub 15 - via Margattoni - p. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - 21 mq. - R.C. Euro 44,47

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 13.000,00 - Rilancio minimo Euro 500,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 9.750,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che per il fabbricato di cui fanno parte le unità poste in vendita, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 10/2007 rilasciato il 12 novembre 2007 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico”;
- Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciato il 27 maggio 2010 per “Ristrutturazione di un edificio residenziale e commerciale sito in Piazza Roma Isola Rizza Z.T.O. “A” centro storico. Cambio di destinazione d’uso da commerciale e abitativo parziale a direzionale”;
- Certificato di Agibilità n. 46/08 di prot. rilasciato l’8 luglio 2010.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

#### **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 Alessandro Pasquini** con studio in Verona, Via Frattini n. 12, tel. 045 8003966, fax. 045 8002605, e-mail [avv.pasquini@gmail.com](mailto:avv.pasquini@gmail.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 7 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, 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 1/4 al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 8 giugno 2017

Il Notaio delegato MATTIA MARINO