TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 497/2016 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni Notaio in Povegliano Veronese (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Cristiano Berto, (*delega n. 114/2017*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In Comune di Valeggio sul Mincio (VR), località Bertelli, via Bertelli n. 1, **piena proprietà di fabbricato unifamiliare**, composto da un'**abitazione** al piano terra **con portico esterno e terreno di pertinenza esclusiva**, avente come accessori **due cantine, lavanderia, locale centrale termica, e deposito** nonché ampia **autorimessa** di pertinenza al piano seminterrato.

Il suddetto fabbricato attualmente non è accatastato al Catasto Fabbricati ed è sito in area di parco e riserva naturale, con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, **in zona DOC Bianco di Custoza**.

Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Fg. 43:

- m.n. 458 - FRUTT IRRIG - cl. 1 - are 25.09 - R. D. Euro 55,72 - R. A. Euro 27,86

Prezzo base Euro 269.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 201.750,000

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato oggetto di vendita, è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 5947 del 5 febbraio 1993;
- Concessione edilizia n. 7491/8991 del 23 dicembre 1996;
- Certificato di abitabilità prot. n. 2184 del 13 marzo 1997.

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 Valeggio sul Mincio (VR), il m.n. 458 risulta:

.) classificato nel Piano di Assetto del Territorio del 26 settembre 2013 come:

- area idonea (art. 2.24 - Carta delle fragilità - Penalità ai fini edificatori);
- area idonea - consistente acclività (art. 2.24 - Carta delle fragilità - Penalità ai fini edificatori);
- ATO 4 Valle del Mincio (art. 3.5 - Carta delle trasformabilità);
- ambito territoriale di tutela, riqualificazione e valorizzazione (art 3.20 - Carta delle trasformabilità);
- DOC Bianco di Custoza (art. 2.21 - Carta delle invarianti);
- .) con i seguenti vincoli (Carta dei vincoli):
- art. 33 NTA PTRC - Ambito del parco e della riserva naturale (art. 2.20);
- art. 136 - Vincolo paesaggistico del D.LGS. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico (art. 2.1);
- art. 19 NTA PTRC - Ambito del parco e della riserva naturale (art. 2.20);
- Rispetto stradale (art. 2.12);
- Vincolo paesaggistico D.LGS. 42/2004 - corsi d'acqua (art. 2.1).

Inoltre, nel P.I. vigente, 3a fase, il bene è situato in:

- art. 136 - Vincolo paesaggistico D.LGS. 42/2004;
- art. 33 NTA PTRC - Ambito del parco e della riserva naturale;
- art. 19 NTA PTRC - Ambito naturalistico di livello regionale;
- Zona agricola;

e parte in:

- vincolo paesaggistico D. LGS. 42/2004 - corsi d'acqua;
- fascia di rispetto stradale.

Precisazioni

Si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato dovrà essere accatastato, a cura e spese dell'aggiudicatario, nel Catasto dei Fabbricati;

- l'aggiudicatario dovrà assumere adeguate informazioni presso il Comune di Valeggio sul Mincio circa la possibilità o meno di ottenere il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, con oneri e quant'altro a proprio esclusivo carico.

Dalla perizia in atti risulta che il fabbricato posto in vendita non è iscritto al Catasto Urbano, a causa della diversa normativa all'epoca di costruzione dello stesso. Il perito precisa che le norme vigenti richiedono l'accatastamento all'Urbano del fabbricato agricolo, accompagnato da un'istanza del proprietario all'Agenzia del Territorio competente, cui viene demandato l'accertamento dei requisiti di ruralità e la conseguente eventuale defiscalizzazione del bene.

Nella perizia in atti il perito precisa che il terreno (m.n.75) che ha originato, tra gli altri, l'area su cui sorge il fabbricato posto in vendita (m.n. 458), è stato gravato da vincolo a non edificare stipulato a favore del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) con atto in data 16 novembre 1992 n. 14078 di rep. Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio (VR), trascritto a Verona il 10 dicembre 1992 al n. 35592 RG e al n. 24035 RP.

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

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 Elisa Travenzoli** con studio in Verona, Corso Porta Nuova n. 109, tel: 045-596661 e Fax: 045-8048597, e-mail: elisa.travenzoli@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 12 ottobre 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

condominali 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, 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, 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, 23 giugno 2017

Il Notaio delegato ELENA MARANGONI