

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

**Esecuzione immobiliare n. 114/2022 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 323/2024), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

**Lotto 1**

In **Comune di Isola della Scala (VR)** , Via Toccolo n. 3/A, **piena proprietà di complesso immobiliare** costituito da:

- **due unità immobiliari unite di fatto e adibite ad agriturismo** site al piano terra con annesso magazzino al piano interrato;
- **ricovero attrezzi** sito al piano terra;
- **piccola area urbana** attigua di pertinenza;
- **terreni agricoli.**

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 55:

mapp. 272 sub 14, Via Toccolo P. S1-T, cat. D/10 - R.C. Euro 514,00

mapp. 272 sub 15, Via Toccolo P. S1-T, cat. D/10 - R.C. Euro 458,00

mapp. 272 sub 4, Via Toccolo P. T, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 32 - mq. 32 - R.C. Euro 80,98

mapp. 272 sub 16, Via Toccolo P. T, area urbana - mq. 9

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 55:

mapp. 520 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 1.126, RD Euro 5,87, RA Euro 5,52

mapp. 522 - orto irrig cl. u, superficie mq. 30, RD Euro 1,09, RA Euro 0,46

mapp. 524 - orto irrig cl. u, superficie mq. 9.536, RD Euro 347,21, RA Euro 147,75

mapp. 525 - orto irrig cl. u, superficie mq. 327, RD Euro 11,91, RA Euro 5,07

**Prezzo base: Euro 111.750,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 83.812,50**

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

Dalla perizia agli atti si evince che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 18/80 e successive varianti, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso rurale abitazione con annesso rustico al piano terra, rilasciata il 07.06.1980 con il n. prat. n. 18/80 reg. conc. n. 57/80 di protocollo, agibilità del 24.08.1981 con il n. prat. n. 18/80 reg. conc. n. 57/80 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 36/79 e successive varianti, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso rurale abitazione con annesso rustico al piano terra, rilasciata il 07.06.1980 con il n. prat. n. 36/79 reg. conc. n. 56/80 di protocollo, agibilità del 14.05.1981 con il n. 36/79 di protocollo;
- Concessione in sanatoria per la esecuzione di opere n. 36/79, per lavori di parziale cambiamento di destinazione d'uso del piano terra da rustico ad abitazione nel fabbricato esistente, rilasciata il 08.05.1984 con il n. prat. 36/79 reg. conc. n. 63/84 di protocollo, agibilità del 25.05.1985 con il n. 36/79 reg. conc. n. 63/84 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 144/84, per lavori di trasformazione d'uso di parte del piano terra con ricavo di un'abitazione nel fabbricato esistente, rilasciata il 21.01.1985 con il n. 144/84 di protocollo, agibilità del 25.05.1985 con il n. 144/84 di protocollo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 115/89 e successive varianti, per lavori di costruzione di annessi rustici aziendali e recinzione, rilasciata il 23.03.1990 con il n. prat. n. 115/89 reg. conc. n. 55/90 di protocollo;

- Concessione per la esecuzione di opere n. 115/89, per lavori di variante alla conc. ed. n. 55/90 del 23.03.1990 per costruzione di annessi rustici aziendali e recinzione, rilasciata il 28.07.1992 con il n. prat. n. 115/89 reg. conc. 78/92 di protocollo, agibilità del 25.03.1993 con il n. 115/89 di protocollo;
- Permesso di costruire n. 48/2005 e successive varianti, per lavori di ampliamento di una casa di abitazione ai fini agrituristici, rilasciata il 13.10.2005 con il n. prat. n. 90/2005 reg. perm. n. 48/2005 di protocollo;
- DIA in variante al permesso di costruire n. 48/2005, n. 1169/2006, per lavori di variante prospettica, presentata il 03.02.2006 con il n. 1169 di protocollo. Richiesta certificato di agibilità presentata il 04.05.2006 prot. n. 4108 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà presentata il 12.06.2006 prot. n. 5320 per attestazione di agibilità per silenzio assenso;
- Permesso di costruire n. 41/2004 e successive varianti, per lavori di realizzazione di una tettoia in legno, rilasciata il 30.08.2004 con il n. prat. n. 95/2004 reg. perm. n. 41/2004 di protocollo. Richiesta certificato di agibilità presentata il 03.03.2005 prot. n. 2319 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà presentata il 19.10.2005 prot. n. 9966 per attestazione di agibilità per silenzio assenso;
- D.I.A. n. 11612/2005, per lavori di installazione di deposito di G.P.L. ad uso domestico del tipo interrato orizzontale, presentata il 12.12.2005 con il n. 11612 di protocollo;
- Permesso di costruire n. 16/2008 e successive varianti, per lavori di costruzione di due annessi rustici a servizio dell'azienda agricola, rilasciato il 29.04.2008 con il n. prat. n. 156/2007 di protocollo;
- D.I.A. n. 4125/2011, per lavori di variante al permesso di costruire n. 16/2008, presentata il 21.04.2011 con il n. 4125 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Nella perizia si evidenzia che durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati di progetto esaminati tra cui:

- due aperture con vasistas sul prospetto sud ovest sopra le basculanti del sub 4 (ricovero macchine agricole) all'interno del quale è stata realizzata una porta (non indicata in progetto) nella tramezza interna;
- è stata realizzata la copertura non prevista in progetto del "pergolato di collegamento non coperto" del sub 15;
- aumento dello sporto di gronda lato est della copertura della sala da pranzo, parete perimetrale lato est con porta del pergolato. Con pratica edilizia non conclusa (PdC n. 16/2008 e DIA 4125/2011) è stato realizzato un ampliamento del sub 14 mediante la realizzazione di un manufatto in muratura a destinazione servizi igienici che insiste sul mappale 524 e in parte in aderenza al sub 5 (proprietà di terzi) e un pergolato in legno sul mappale 524.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia SCA (segnalazione certificata d'agibilità) previo accatastamento, collaudo statico, certificazione impianti per l'ampliamento del sub 14; sanatoria delle difformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: circa euro 15.000,00.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Isola della Scala in data 11.08.2022, risulta che secondo:

**PI - piano degli interventi, i terreni censiti al C.T. con Foglio n. 55, Mappali nn. 520 - 525** ricadono:

- in Zona agricola - Art. 19;

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3
- Art. 48;
- Aree di rispetto stradale - Art. 37;
- Aree di rispetto ferroviario - Art. 44;
- Aree di interesse archeologico.

**PI - piano degli interventi, il terreno censiti al C.T. con Foglio n. 55, Mappali nn. 522**  
ricade:

- in Zona agricola - Art. 19;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3
- Art. 48;
- Aree di rispetto stradale - Art. 37;
- Aree di interesse archeologico.

**PI - piano degli interventi, il terreno censiti al C.T. con Foglio n. 55, Mappali nn. 524**  
ricade:

- in Zona agricola - Art. 19;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021- Zona 3 -
- Art. 48;
- PARTE Aree di rispetto stradale - Art. 37;
- PARTE Aree di rispetto ferroviario - Art. 44;
- Aree di interesse archeologico.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia in atti per le ulteriori zonizzazioni previste dal P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dalla Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio.

#### **Precisazioni**

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

- 1) **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 178, giusta atto autentificato il 23.03.1984 n. 2949 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 16.04.1984 ai nn. 9177/6862;
- 2) **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 39, giusta atto autentificato il 30.09.1983 n. 2949 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 06.07.1984 ai nn. 15910/12018;
- 3) **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 39 e degli originari mm.nn. 12-13-15 (dal quale deriva il m.n. 441), giusta atto autentificato il 31.10.1984 n. 3693 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 12.12.1984 ai nn. 26996/19876;
- 4) **servitù di confine** a carico e a favore dell'originario m.n. 39, giusta atto autentificato il 24.11.1988 n. 14176 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona il 06.12.1988 ai nn. 33141/24020;
- 5) **vincolo di destinazione d'uso** a carico del mn 272, giusta atto stipulato il 16.02.1990 n. 20445 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona il 01.03.1990 ai nn. 5589/4378;
- 6) **servitù di passo pedonale e carraio** a carico del m.n. 272 sub 6 (corte) ed a favore del m.n. 272 sub 15 (ex sub 8), giusta atto stipulato il 22.07.2004 n. 5925 Rep. Notaio Giovanna Iorini, trascritto a Verona il 05.08.2004 ai nn. 35695/21283;
- 7) **vincolo di destinazione d'uso** a carico del m.n. 272 sub 15 (ex sub 8), giusta atto autentificato il 02.09.2004 n. 6028 Rep. Notaio Giovanna Iorini, trascritto a Verona il 09.09.2004 ai nn. 40599/24520, a favore di Comune di Isola della Scala;
- 8) **vincolo di non alienabilità della durata di anni 10 (dieci), ai sensi della Legge Regione Veneto del 18.04.1997 n. 9 BUR n. 33/1997**, giusta atto autentificato il

01.03.2005 n. 74567 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto a Verona il 17.03.2005 ai nn. 10363/6520, a favore di Comune di Isola della Scala. La formalità è a carico del m.n. 272 sub 14 (ex m.n. 272 sub 10 e sub 12) e del m.n. 272 sub 15 (ex sub 8).

Dall'atto di provenienza del m.n. fg. 55 m.n. 272 sub 8 (oggi m.n. 272 sub 15) (Vendita del 22.07.2004 n. 5925 Rep. Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR), trascritta a Verona il 05.08.2004 ai nn. 3569435695 R.G. e nn. 21282-21283 R.P.) risulta altresì **vincolo decennale d'uso a favore del Comune di Isola della Scala, trascritto il 04.06.1980** ai nn. 13551/9986 (anche tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento).

Dalla perizia in atti risulta che:

a) sono state rilevate le seguenti difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali:

- Ampliamento del sub 14 mediante la realizzazione di un manufatto in muratura a destinazione servizi igienici che insiste sul mappale 524 e in parte in aderenza al sub 5 (proprietà di terzi) e realizzazione di pergolato in legno sul mappale 524.

- Nella planimetria del sub 4 non è indicata la tramezza interna con porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica sub 4; pratica catastale per l'ampliamento del sub 14 comprendente inserimento in mappa, nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie, determinazione della nuova rendita catastale. Costi di regolarizzazione: circa euro 5.000,00.

b) Alcuni impianti sono in comune con altri subalterni di proprietà di terzi: dovrà essere verificato lo stato degli attuali bomboloni di gpl interrati nel mappale 524; verificati gli scarichi attualmente non collegati alla rete fognaria comunale; dovrà essere messo a norma l'impianto elettrico.

c) Da una porta non indicata nella planimetria catastale del sub 14 si accede all'ampliamento (PdC 16/2008 e DIA 4125/2011) non accatastato e privo di agibilità che insiste sul mappale 524. Tale fabbricato ha come accessorio un pergolato anch'esso non accatastato. (PAG 09-10)

d) Il locale disbrigo del m.n. 272 sub 14 è collegato ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi, tramite porta di accesso. Sul pergolato prospettano tre finestre di altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

## **Lotto 2**

In **Comune di Isola della Scala (VR)**, Via Toccolo s.n.c., **piena proprietà di complesso immobiliare, da ristrutturare**, costituito da:

- **deposito di antica origine**, disposto su due piani fuori terra;

- **abitazione di antica origine**, sita ai piani terra e primo;

- **abitazione di antica origine**, sita ai piani terra e primo;

- **deposito di antica origine**, disposto su due piani fuori terra;

- **abitazione di antica origine**, sita ai piani terra e primo, oltre a soffitta al piano secondo;

- **corte esclusiva**.

Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) Fg. 55:

mapp. 441 sub 1, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 121 - mq. 102 - R.C. Euro 73,75

mapp. 441 sub 2, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 3 sup.cat. mq. 96 - R.C. Euro 162,68

mapp. 441 sub 3, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 7 sup.cat. mq. 238 - R.C. Euro 379,60

mapp. 441 sub 4, Via Toccolo n. CM, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 296 - mq. 270 - R.C. Euro 195,22

mapp. 441 sub 5, Via Toccolo n. CM, P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 4 - vani 7,5 sup.cat. mq. 224 -

R.C. Euro 406,71

mapp. 441 sub 6, Via Toccolo n. CM, P. T, bene comune non censibile

**Prezzo base: Euro 95.250,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 71.437,50**

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

Dalla perizia agli atti si evince che:

- Il fabbricato posto in vendita risale al XVI secolo (ante 01/09/1967) ed è inserito in scheda B.A. n. 28 Corte Toccolo (nella scheda si rileva la presenza di un corpo di fabbrica, di proprietà di terzi sul mappale n. 576, con grado di protezione 7 la cui demolizione senza ricostruzione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi).

- Edificio (subb 1-2-3-4) individuato, ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale.

Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 5; è ammessa la ristrutturazione globale: riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente.

- Edificio (sub 5) individuato dal ai sensi della L.R. 24/85. Residenza padronale di corte Toccolo, fa parte di un complesso edilizio con portici e magazzini; un muro di mattoni chiude la corte verso la strada comunale. Epoca di impianto originario XVI secolo. Grado di protezione 2; è ammesso il risanamento conservativo: riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Isola della Scala in data 11.08.2022 risulta che il terreno censito al C.T. al Foglio n. 55, m.n. 441, ricade secondo secondo PI - piano degli interventi:

- PARTE in Zona agricola Art. 19;

- PARTE Schede Beni Ambientali BA/28 Corte Toccolo art. 10 L.R. 24/85 - Artt. 23, 24, 25;

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 - Art. 48;

- PARTE Aree di rispetto stradale - Art. 37;

- Aree di interesse archeologico.

### **Precisazioni**

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta la seguente formalità che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento: **vincolo di non edificazione** a carico dell'originario m.n. 39 (DAL QUALE DERIVA M.N. 272) e degli originari mm.nn. 12-13-15 (dal quale deriva il m.n. 441), giusta atto autentificato il 31.10.1984 n. 3693 Rep. Notaio Silverio Grassi trascritto a Verona il 12.12.1984 ai nn. 26996/19876.

### **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 Francesca Piazza**, Piazza Renato Simoni n. 38, Verona, tel. 3488551038, fax 0456198364, email studiofrancescapiazza@gmail.com. I beni posti in

vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

### **La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 15:40  
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30)**

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a.

**Nel giorno fissato**, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

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 (o in alternativa vaglia posta) intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva

aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

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 nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **OFFERTA ANALOGICA**

#### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

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.

#### **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail 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, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3) Documenti da allegare all'offerta**

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia posta) intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

### **4) Modalità di versamento della cauzione**

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia posta) intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **OFFERTA TELEMATICA**

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.fallcoaste.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

**Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti** (se trattasi di offerta congiunta).

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (**offerta.dgsia@giustiziacert.it**), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore.

### **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

da quello che sottoscrive l'offerta,

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio delegato);
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO<sup>2</sup> del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3) Documenti da allegare all'offerta**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è minorenni, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### **4) Modalità di versamento della cauzione**

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 114/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 38 F 03268 11702 052978838410" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

Fermo il termine delle ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la **cauzione** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad essere visibile** telematicamente **sul conto corrente** intestato alla procedura esecutiva, **almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.**

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

2 Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice **TRN** (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., **l'offerta non è efficace se** perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 19 settembre 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli