

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

**Esecuzione immobiliare n. 13/2019 R.E. cui è riunita la n. 77/2022 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.ssa Paola Salmaso (delega n. 209/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico (perizia della proc. n. 77/2022 R.E.)**

In **Comune di Buttapietra (VR)** Via Guglielmo Marconi n. 19, **piena proprietà di complesso immobiliare** costituito da **fabbricati a destinazione agricola con area di pertinenza, fabbricato ad uso abitativo e pertinenziale garage.**

Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra (VR) Fg. 18:

mapp. 605 sub 1, Via Guglielmo Marconi P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 3.390,00

mapp. 605 sub 2, Via Guglielmo Marconi n. 19, P. S1-T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 12 sup.cat. mq. 328 - R.C. Euro 774,69

mapp. 605 sub 3, Via Guglielmo Marconi P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 41 - mq. 34 - R.C. Euro 63,21

Catasto Terreni del Comune di Buttapietra (VR) Fg. 18:

mapp. 605 - ente urbano, superficie mq. 8.936

mapp. 651 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 34.866, RD Euro 322,32, RA Euro 198,07

**Piena proprietà della quota di 2/15** (due quindicesimi) **di terreni di pertinenza dei fabbricati** aventi superficie catastale complessiva pari a 280 mq..

mapp. 222 - bosco ceduo cl. u, superficie mq. 52, RD Euro 0,09, RA Euro 0,01

mapp. 622 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 228, RD Euro 2,11, RA Euro 1,30

**Prezzo base: Euro 423.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 317.250,00**

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

Dalla perizia del 20.03.2023 (agli atti), risulta, fra l'altro, che:

a) Il complesso rurale, è composto da fabbricati ad uso agricolo realizzati ante 1967 e altri realizzati/ampliati fino all'anno 2000.

b) Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, che l'ufficio Tecnico ha catalogato con l'assegnazione di un numero di pratica differente dal numero attribuito alla richiesta e/o al titolo edilizio.

- Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione);

- Richiesta di Condono Prot. 1820 del 1987 (Pratica 280 del 1987 - Condono per annessi rustici - pratica archiviata nel 1989);

- Concessione Edilizia n. 102/1989 del 14/12/1989 (Pratica 123/88 - Demolizione di due fabbricati e per la costruzione di una stalla con annesso fienile e ricovero attrezzi agricoli);

- Comunicazione per Opere Interne prot. n. 2223 del 1994 (Pratica 37/94 - "Demolizione di parte di parete divisoria tra i locali ad uso cucina e pranzo"). Opere non realizzate;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 4967 del 1995 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");

- Decreto Beni Ambientali del Comune di Buttapietra, prot. n. 5586 - PE 73/95 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");

- Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli");

- Concessione Edilizia n. 67/2000 del 11/12/2000 (Pratica 100/00 - "Costruzione di una

concimaia").

\* L'elaborato grafico allegato alla Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione), rappresenta **l'ultimo provvedimento autorizzativo per l'abitazione.**

\* L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli"), rappresenta **l'ultimo provvedimento autorizzativo per la stalla.**

**\* Per quanto riguarda gli annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia, perché dichiarati realizzati ante 1967.**

Non risulta presente alcun certificato di agibilità/abitabilità per l'abitazione e gli edifici rurali.

Dalla perizia del 20.03.2023 (agli atti), risulta inoltre che durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il 18.11.2022, rispetto agli elaborati dei progetti autorizzati, sono state riscontrate le seguenti **difformità.**

#### Abitazione:

Lievi modifiche interne consistenti nella diversa posizione di alcune tramezze, in particolare al piano rialzato.

Nel sopralluogo è stata riscontrata la chiusura del portone esterno del garage con la realizzazione di una porta ed una finestra.

Il locale garage risulta adibito a locale abitativo, con la realizzazione di un divisorio tra la cantina ed il garage, l'installazione di una stufa per il riscaldamento, ed impianti esterni elettrici e idrosanitari per lavandino e lavatrice.

Il comproprietario afferma di non aver richiesto alcun titolo autorizzativo per tale intervento; pertanto si ritiene opportuno il ripristino dei luoghi e della destinazione d'uso assentita.

#### Ricovero attrezzi agricoli (uso stalla ovini), stalla con aree stabulazione libera coperta e scoperta, tettoia aperta, zona riposo, sala latte:

Difformità consistenti nella presenza di un muro divisorio nel ricovero attrezzi agricoli, in corrispondenza della pilastratura; diversità dei prospetti per copertura ed aperture esterne; presenza di una concimaia di circa mq. 22 non rappresentata nei disegni.

#### Altri fabbricati rurali (legnaia, pollaio, fienile, deposito attrezzi):

Per questi fabbricati rurali, dichiarati realizzati anteriormente al 1967, non è stato trovato un titolo edilizio specifico. La sagoma e il volume, anche se differenti, sono rappresentati e calcolati nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19.12.2000 (Pratica 9/00 "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli").

In particolare si è riscontrato che il deposito attrezzi ha una forma planimetrica e superficie maggiore di quella rappresentata nelle tavole sopra citate.

Il perito ha anche segnalato la presenza di una ulteriore tettoia, a copertura di un serbatoio, e la presenza di quattro silos, con struttura metallica ancorata al suolo, comunque removibili, per i quali non risulta alcun titolo edilizio.

Nel sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un nuovo annesso rustico adibito a ricovero cavalli collocato a destra dello stradello di accesso alla corte, per il quale il comproprietario ha affermato di non aver richiesto alcun titolo autorizzativo; pertanto tale manufatto andrà rimosso.

#### Manufatti agricoli (concimaie e silos):

Per quanto riguarda i silos e la concimaia, di dimensioni maggiori, situati a nord-ovest, si

è evidenziato che la loro posizione è difforme rispetto a quella autorizzata, in particolare per la concimaia che risulta addossata sul confine nord del m.n. 605.

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate con la presentazione di una domanda di compatibilità ambientale e la presentazione di una CILA/S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda la concimaia, si precisa che, nel caso non sia accolta la richiesta di compatibilità ambientale e di sanatoria, a causa delle distanze ridotte dal Fumanello e Fontana Poggi, sarà necessario il ripristino dei luoghi ed una eventuale nuova collocazione del manufatto in area appropriata.

Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, esclusa la sanzione amministrativa, non calcolabile preliminarmente, sono quantificabili indicativamente in Euro 10.000,00.

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 rilasciato dal Comune di Buttapietra (VR) in data 06.03.2023 (in atti), risulta che dal momento che il Comune di Buttapietra è dotato di PRC costituito da:

- PAT approvato nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con DPP n. 164 del 18.11.2016;

- PAT Variante n. 1 "adeguamento alla LR 14/2017 - DGR 668/2018", finalizzata al contenimento del consumo di suolo, adottata con DCC n. 37 del 28.09.2020 e approvata con DCC n. 23 del 07.06.2021;

- Primo Piano degli Interventi "allineamento PAT/PRG con recepimento accordi pubblico-privato art. 6 LR 11/2004 e modifiche cartografiche/normative di interesse comunale", adottato con DCC n. 36 del 28.09.2020 e approvato con DCC n. 22 del 07.06.2021;

- Piano degli Interventi - Variante n. 1 - "Registro comunale elettronico dei crediti edilizi - RECREG - art. 17 c. 5 lett. e) LR 11/2004 - art. 4 c. 8 LR 14/2019", adottata con delibera C.C. n. 54 del 15/11/2021 e approvata con delibera C.C. n. 2 del 21/02/2022;

- Piano degli Interventi - Variante n. 2 - "Adeguamento NTO al REC e al PAT", ", adottata con delibera C.C. n. 55 del 15/11/2021 e approvata con delibera C.C. n. 3 del 21/02/2022;

- Piano degli Interventi - Variante n. 3 - "Rimodulazione Manifestazione di Interesse n. 68 - Ditta Antico Molino Rosso Srl", adottata con delibera C.C. n. 4 del 21/02/2022 e approvata con delibera C.C. n. 41 del 29/09/2022;

**i terreni censiti nel Catasto Terreni nel predetto Comune di Buttapietra, al Foglio 18, con i mappali n. 605, 222, 622 e 651, nel vigente Primo Piano degli Interventi Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.09.2020 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 07.06.2021 s.m.i., sono ricompresi come segue:**

FOGLIO 18

**Mappale n. 651:**

Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadente in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 delle NTO del PI; Ricadente parzialmente in "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Allevamenti zootecnici intensivi b) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili concentrate", art. n. 43 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Allevamenti zootecnici intensivi c) Distanza minima reciproca tra allevamenti e limiti della zona agricola", art. n. 43 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Risorgive/Aree di risorgiva", art. n. 48 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Aree non idonee", art. n. 51 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

**Mappale n. 222:**

Ricadente in "Specchi d'acqua", art. n. 47 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Risorgive/Aree di risorgiva", art. n. 48 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Aree non idonee", art. n. 51 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

**Mappale n. 622:**

Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

**Mappale n. 605:**

Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 delle NTO del PI; Ricadente in "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Aree non idonee", art. n. 51 delle NTO del PI;  
Ricadente parzialmente in "Corridoi ecologici regionali" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;  
Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;  
(Le principali norme tecniche di attuazione relative a tali zone urbanistiche sono nel CDU allegato).

Con Deliberazione di C.C. n. 49 del 21/12/2015 è stato adottato il P.A.T., ratificato con Deliberazione n. 164 del 18/11/2016, del Presidente della Provincia di Verona.

L'area nel P.A.T. corrispondente alla Sezione Unica, Foglio 18, Mappali n. 605, 26, 222, 223, 622 e 651, ricade nelle seguenti aree:

Tavola 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

L'area di cui al mappale sopracitato ricade parzialmente in:

"Vincolo paesaggistico, DLgs 42/2004 - corsi d'acqua", Art. 5.1 delle NT del PAT;

"Idrografia, servitù idraulica, RD 368/1904 e RD 523/1904", Art. 7.1 delle NT del PAT;

"Allevamenti zootecnici intensivi, DGR 856/2012", Art. 7.10 delle NT del PAT;

Il P.A.T. precisa, inoltre, che l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi O.P.C.M. 3519/2006 e che è compreso all'interno del Piano d'Area PIANURE E

VALLI GRANDI VERONESI, (Artt. 6, 7, 12, 13, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 31 Piano d'Area), approvato con D.C.R. n. 108 del 02/08/2012.

Tavola 2 - Carta delle Invarianti

L'area di cui al mappale sopracitato ricade parzialmente in:

"Corsi d'acqua", Art. 10.1 delle NT del PAT;

"Siepi e filari alberati", Art. 9.3 delle NT del PAT;

"Specchi d'acqua", Art. 10.2 delle NT del PAT;

"Risorgive", Art. 10.3 delle NT del PAT;

Tavola 3 - Carta delle Fragilità

L'area di cui al mappale sopracitato ricade in:

"Terreni mediocri e ridotta soggiacenza della falda freatica" - Tipologia di condizione 3, Art. 12 delle NT del PAT; e parzialmente in:

"Aree non idonee", Art. 12 delle NT del PAT;

"Area di risorgiva", Art. 14 delle NT del PAT;

"Idrografia - Corsi d'acqua, art 41 LR 11/04", Art. 16 delle NT del PAT;

Tavola 4 - Carta della Trasformabilità

L'area di cui al mappale sopracitato ricade in:

"Aree di connessione naturalistica (buffer zone) Art. 19 delle NT del PAT; e parzialmente in:

"Idrografia principale" Art. 7.1 delle NT del PAT;

"Schema direttore viabilità di connessione urbana - locale" Art. 37 delle NT del PAT;

"Corridoi ecologici regionali" Art. 19.1 delle NT del PAT;

Come Ambito Territoriale Omogeneo, l'area ricade nella "ATO A 1.2 - Sud - orientale", Art. 50.2 delle NT del PAT.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) L'accesso all'abitazione (fg. 18, m.n. 605 sub 2), ed al garage (fg. 18, m.n. 605 sub 3), avviene passando dall'area antistante e retrostante gli stessi, appartenente catastalmente al fg. 18, m.n. 605 sub 1.

2) Alla data del sopralluogo, effettuato dal perito il 18.11.2022:

- la casa risultava abitata dagli esecutati.

- i fabbricati rurali risultavano occupati giusta, Contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2018-3T-47, con il quale venivano concessi in affitto i terreni ed i fabbricati identificati al N.C.T. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappali n. 26, 222, 223, 622, 651, 605 ed al N.C.E.U. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappale 605 sub 1.

Il Contratto di affitto era stato stipulato con decorrenza dal 01.01.2018 e scadenza il 31.12.2027.

Il canone complessivo convenuto era di Euro 10.000,00, da pagarsi in 1 rata da Euro 1.000,00 annue, da pagarsi entro il 11 novembre di ogni anno di durata contrattuale.

Per tale termine era previsto che la parte affittuaria dovesse effettuare la riconsegna dei beni affittati senza bisogno di disdetta, e ciò in deroga a quanto statuito all'art. 4 legge 203/82.

Il canone di locazione stabilito di Euro 1.000,00 annue, non risulta congruo con i valori di mercato attuali che, per l'insieme dei beni oggetto del contratto, considerando la flessione del mercato delle locazioni e la destinazione agricola, sentite anche alcune associazioni di categoria, dovrebbe corrispondere a circa Euro 3.000,00 annue per i terreni e circa Euro 5.000,00/7.000,00 per i fabbricati rurali per complessivi Euro 8.000,00/10.000,00 annue. Il canone di locazione in essere è quindi inferiore di un terzo al giusto canone di locazione.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

3) Le planimetrie catastali acquisite corrispondono sostanzialmente alla situazione attuale ad eccezione della mancata rappresentazione del muro divisorio nel ricovero attrezzi agricoli, in corrispondenza della pilastratura.

Queste lievi difformità, non incidono sulla rendita catastale, pertanto in base alle Circolari dell'Agenzia del Territorio, non è necessario l'aggiornamento catastale. Non è stato tenuto conto del cambio di destinazione d'uso del garage in quanto è necessario il ripristino dei luoghi e della destinazione d'uso assentita.

4) Nelle coperture di alcuni fabbricati rurali vi è la possibile presenza di amianto nella copertura in fibrocemento.

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti i vendita risultano le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Atto di Vincolo d'uso stipulato in data 28.07.1989 n. 17.692 Rep. Notaio Lucio Lombardi, trascritto ia Verona in data 07.08.1989 ai nn. 21.841 RG. e 16.120 RP., a carico del mappale 25 del foglio 18.

b) Atto di Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 28.06.1996 n. 46.658 Rep. Notaio Lucio Lombardi trascritto a Verona in data 02.07.1996 ai nn. 19.048 RG. e 13.729 RP. con il quale veniva costituita carico del mappale 21 ed a favore dei mappali 25, 28 e 223 una servitù di passo pedonale e carraio, su di uno stradello della larghezza di metri 3 lungo tutto il confine sud-est per l'accesso ed il recesso anche con mezzi carrabili ai fondi di cui ai mappali 25, 28 e 223 con riserva di poter chiudere cancelli.

c) Atto di costituzione di vincolo di Destinazione stipulato in data 25.10.2000 n. 884 Rep. Notaio Giovanna Iorini trascritto a Verona in data 03.11.2000 ai nn. 40.840 RG. e 27.561 RP., a carico del mappale 25 del foglio 18.

Il m.n. 25, ora soppresso, con successivi frazionamenti generava i mappali 621 e 622, oggetto di pignoramento.

#### **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 Maria Enrica Trivelli**, Via Daniele Manin n. 5, Verona, tel. 045592599,, email mariaenrica.trivelli@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 16:05  
(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, 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 45 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>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

#### **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 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 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 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 (**offertapvp.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 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

1 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>

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

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. 13/2019 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 42 F 03268 11702 052809257700" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".**

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).

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, 16 ottobre 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli