



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 177/2023 R.G.E. cui è riunita la n. 267/2023 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Tommaso Trevisiol Tel.: 045576818 mail:
t.trevisiol@sartoriefontana.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

AVVISA CHE

il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 15:15 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.15) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Verona** , Via Belfiore n. 170 (S.S. 12), **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 4.698,00 mq..

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 391:

mapp. 2823, Via Belfiore n. 52/B, area urbana - mq. 1.351 (immobile derivato dalla soppressione delle particelle censite al C.F. con Fg. 391 mapp. n. 820 subb. 1-2-3)

Catasto Terreni del Comune di Verona Fg. 391:

mapp. 1851 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 7, RD Euro 0,06, RA Euro 0,04

mapp. 1852 - seminativo cl. 1, superficie mq. 141, RD Euro 1,53, RA Euro 0,80

mapp. 1853 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 20, RD Euro 0,18, RA Euro 0,11

mapp. 1854 - seminativo cl. 1, superficie mq. 208, RD Euro 2,26, RA Euro 1,18

mapp. 2537 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 119, RD Euro 1,86, RA Euro 1,20

mapp. 2539 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 419, RD Euro 3,74, RA Euro 2,38

mapp. 2540 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 444, RD Euro 3,97, RA Euro 2,52

mapp. 2541 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 252, RD Euro 2,25, RA Euro 1,43

mapp. 2542 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 1.038, RD Euro 9,27, RA Euro 5,90

mapp. 2543 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 138, RD Euro 1,23, RA Euro 0,78

mapp. 2545 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 561, RD Euro 5,01, RA Euro 3,19

mapp. 2823 - ente urbano, superficie mq. 1.351 (già mapp. 820 di 1.351 mq.)

al valore d'asta di Euro 568.000,00 (cinquecentosessantottomila)

offerta minima Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in** aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (cinquemila)**

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che, relativamente al compendio pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- P.d.c. n. 06.03/003563 anno 2008 rilasciato in data 15/01/2009 per la costruzione di un edificio residenziale con demolizione del precedente in VIA BELFIORE, 170 a nome di (omissis) e successivamente volturato alle ditte (omissis) e (omissis), dichiarato decaduto per mancata fine lavori nei termini (decadenza dichiarata in data 31.03.2016 PG. 99411);

- P.d.c. n. 06.03/001000 anno 2010 del 03/12/2010 rilasciato alle ditte (omissis), (omissis) e (omissis) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto descritte. Il termine di validità è scaduto il 10/12/2013, con la conseguenza che detto permesso, ai sensi dell'art.15

Dpr. 380/01 è decaduto;

- SCIA n. 06.03/01042 anno 2016 a nome di (omissis) e (omissis) per opere da realizzarsi in via Belfiore 170, consistenti in completamento opere di urbanizzazione primaria a completamento PDC 1000/2010;

- SCIA n. 06.03/04435 anno 2018 a nome di (omissis) per opere da realizzarsi in via Belfiore 170, consistenti in ripristino dello stato dei luoghi per decadenza del Pdc 06.03/003563 anno 2008 e rinterro scavo di sbancamento, con fine lavori in data 13/09/2018.

Dalla perizia risulta inoltre che:

Il compendio pignorato è un lotto di terreno di mq. 4698,00 catastali, di cui in parte edificabili, mq. 3326,00 e parte in area servizi (verde, parcheggi, strada) per mq.1372,00. L'area risulta totalmente ineditata per decadenza del titolo autorizzativo P.d.c. n. 06.03/003563 anno 2008 su cui doveva sorgere un edificio residenziale subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzate con P.d.c. n. 06.03/001000 anno 2010 decaduto anch'esso.

Le opere da realizzare e descritte nel P.d.c., erano le seguenti:

"OMISS.. visto l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle ditte (omissis) e (omissis) in data 08/10/2010, si impegnano a realizzare:

- il verde interno al lotto per una sup. pari a mq. 303,03 + 234,75 e vincolare in perpetuo l'area di sedime a verde;

- il parcheggio interno al lotto per una sup. pari a mq. 252,45 e vincolare in perpetuo l'area di sedime a parcheggio;

- le opere stradali, le opere di illuminazione e la rete acque meteoriche interno al lotto per una sup. pari a mq. 570,76 (Tronco B.1) (omissis) per un importo pari ad Euro 75.586,33... (omissis)."

In sede di sopralluogo ispettivo, è stato riscontrato che le opere di urbanizzazione indicate nel P.d.c., de quo, non erano state ultimate.

Con nota del 05.04.2018 il Dirigente attività Edilizia Suap - Suet del Comune di Verona (allegata alla perizia in atti) comunicava alla ditta esecutata, in via definitiva, di:

- presentare una SCIA per il completamento delle opere di urbanizzazione di verde, parcheggio e viabilità di cui al P.d.c. n. 06.03/001000 anno 2010.

Inoltre, sempre con la nota ut supra, la Dirigente E.P. - SUAP-SUEP, comunicava:

- nel confermare che l'intervento di completamento delle opere di urbanizzazione dell'area rimane condizione necessaria ed indispensabile per legittimare gli interventi edilizi concessionati (n. 06.03/003543/2007 rilasciato a (omissis) per edificio in Via Belfiore, 176, che è stato ultimato; 06.03/003563 anno 2008 a nome (omissis) e volturato a (omissis) e (omissis), ora decaduto)...

- "è importante specificare che il P.I. (approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011) ha

riclassificato l'area su cui doveva essere realizzato l'edificio di cui al 06.03/003563 anno 2008 quale tessuto della Città esistente (disciplinata dall'art. 106 della NTO del PI) corrispondente ad una zona B-completamento edilizio del DM n 1444/1968, nella quale è consentita l'edificazione diretta. Tale circostanza, che presuppone l'esistenza integrale delle opere di urbanizzazione di verde, parcheggio e viabilità di cui al P.d.c. n. 06.03/001000 anno 2010 (che il PI ha recepito), giustifica senz'altro il permanere dell'interesse pubblico alla loro realizzazione.

Pertanto, come indicato, nella nota de quo, del Dirigente attività Edilizia Suap - Suep del Comune di Verona, dovrà essere presentata una SCIA per ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Il perito ha quindi evidenziato che: "l'acquirente, per poter riavviare l'iter procedurale, dovrà attenersi a quanto per l'appunto esposto nella nota, sostenendo delle spese tecniche per la Scia quantificabili in oneri professionali di ca Euro 5.000,00. Per quanto riguarda la stima delle spese per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non si possono valutare in questa sede, in quanto oggetto di rivalutazione al momento dell'effettiva realizzazione delle medesime. Pertanto, in sede di stima del terreno edificabile, si è valutato di compararlo alla stregua di un terreno edificabile privo di completamento delle opere di urbanizzazione".

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 12.01.2024 (allegato alla perizia in atti), si evince che il compendio pignorato nel Piano degli Interventi individua un'area assoggettata a prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

nella Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 37. Strade Romane;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità - comma 2) lett. C e commi 3) 4) 5);
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 54. Elettrodotti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;

nella Tavola n. 2.2 - Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:

2 - Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;

nella Tavola n. 4 - Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;

SISTEMA DEI SERVIZI

- Art 122 comma 2. Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani;

Servizio Esistente Categoria/Tipo 83 - Giardino Pubblico di Quartiere

- Art 122 comma 3 Aree per la sosta

Servizio Esistente - Categoria/Tipo 95 - Area Parcheggio

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 106. TCd - tessuto con prevalenza di case uni-bifamiliari;

- 3 -Densità bassa;

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Sede stradale

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita con atto di compravendita del 09.11.2009 n. 133662 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritta a Verona in data 12.11.2009 ai nn. 43233/25989, annotata in data 08.08.2013 ai nn. 28942/5498 di "Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale" (si veda infra).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

- 1) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 10.09.2012 n. 17 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 21.09.2012 ai nn. 31606/22782. Nel quadro D della predetta nota si precisa che: "Si chiede la revoca ai sensi dell'art. 2901 c.c. della compravendita (omissis) stipulata con atto Notaio Quaratino il 09.11.2009 rep. n. 133662/32362 e trascritta il 12.11.2009 RG. 43233 RP. 25989";
- 2) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 22.10.2012 n. 20/2012 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 19.06.2013 ai nn. 21579/14511. Nel quadro D della predetta nota si precisa che: "(omissis). La presente ad integrazione della domanda giudiziale trascritta il 21.09.2012 RG. 31606 RP. 22782 per integrazione degli immobili colpiti".
- 3) Annotazione presentata il 08.08.2013 ai nn. 28942/5498 a margine dell'atto di provenienza (compravendita del 09.11.2009 n. Rep. 33662/32362 Notaio Vincenzo Quaratino) di "Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale".

Dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario e descritte nel "Modulo di controllo" del 14.05.2024, si evince:

"- che dette trascrizioni si riferiscono a domanda giudiziale introduttiva del giudizio n. 9306/12 R.G. Trib. Verona Dott. Fernando Platania;

- che il giudizio di primo grado si è concluso con sentenza n. 2728 pubblicata il 16.10.2015, di rigetto della domanda ex art. 2901 c.c. (all. 1 - sentenza di rigetto).

Si è ottenuta la visibilità del fascicolo telematico, dall'esame del quale non parrebbe emergere l'impugnazione della sentenza non risultando, in particolare, l'annotazione di cancelleria ex art. 123 disp. att. c.p.c., né la trasmissione degli atti alla Corte d'Appello (cfr. profilo fascicolo ed elenco fasi - all. 2 e 3).

Nell'atto di provenienza (compravendita del 09/11/2009 n. 133662 rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, è riportato che a carico dell'area destinata a strada distinta con i mm.nn. 2540 e 2543 del fg. 391 esiste servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno distinto con i mm.nn. 2536-2538-2544 del foglio 391 costituita con atto in data 09/11/2009 rep. 133661.

L'acquirente, per riattivare il procedimento, dovrà rispettare quanto indicato nella nota del Dirigente attività Edilizia Suap- Suep del 05/04/2018, con l'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare, recintato, è libero da persone e cose.

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

occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che: Il compendio pignorato è costituito da un terreno, in parte edificabile, ubicato a Verona in via Belfiore 170, con accesso dalla strada di lottizzazione, traversa di SS.12 Verona- Cà di David. Sono poi stati rilevati anche due accessi carrai relativi all'immobile soppresso di cui i m.n. 820 sub 1-2-3 (ora m.n. 2823), prospicienti su via Belfiore ai civici 168-170.

Lotto 2

In **Comune di Nogara (VR)**, Via Montessori dott. Napoleone snc, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 1.187,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Nogara (VR) Fg. 21:

mapp. 508 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 215, RD Euro 2,50, RA Euro 1,28

mapp. 514 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 518, RD Euro 6,02, RA Euro 3,08

mapp. 530 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 306, RD Euro 3,56, RA Euro 1,82

mapp. 532 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 148, RD Euro 1,72, RA Euro 0,88

al valore d'asta di Euro 84.000,00 (ottantaquattromila)

offerta minima Euro 63.000,00 (sessantatremila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in** aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), relativamente al compendio pignorato, risulta che:

Il complesso pignorato è un terreno edificabile inserito nella lottizzazione denominata "Betti" con i lotti n. 4 e 5 e una consistenza di mq. 1.187 catastali. La lottizzazione è stata approvata **con D.C.C. n. 89 del 22.12.2004 (PUA N. 11)** e convenzionata, tramite convenzione urbanistica in data 05.12.2005 rep.n. 133833 racc.n 13342 a destinazione di espansione residenziale C2/9.

Il collaudo della lottizzazione è stato depositato in data 07.11.2007 con prot. 15257. Pertanto, da informazioni desunte dal perito c/o l'ufficio tecnico comunale Edilizia Privata, il terreno si presta ad una edificabilità immediata, ovviamente previa domanda del titolo autorizzativo di PDC.

La capacità edificatoria dei lotti è indicata nell'elaborato grafico allegato al PUA, ove è indicato un indice territoriale di mc./mq. 1,00 e un indice fondiario medio parametrato sui due lotti di mc./mq. 1,275. Altezza massima dei piani ml. 9,00.

Viene inoltre precisato a pag. 41 della perizia che "Il PUA è stato autorizzato con PDC n. 4118/02C prot. 7410 del 18.05.2006.

Il collaudo stato depositato in data 07/11/2007 con prot. 15257."

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nogara (VR) in data 25.01.2024 (allegato alla perizia in atti), si evince che il compendio pignorato risulta inserito nel PUA n. 11 con destinazione del PI art. 65 "riferimento a PUA vigenti o strumenti aventi analogo valore". Ed è stato riclassificato da zona ZTO C 1.1 a ZTO B3.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita con atto di compravendita del 05.12.2005 n. 133834 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona in data 07.12.2005 ai nn. 53775/32962.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare, recintato, è libero da persone e

cose.

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

Precisazioni

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che: Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile di recente urbanizzazione, ubicato a ca. 1 km ad ovest del centro del paese di Nogara. Gli immobili ubicati a Nogara (VR), in via Montessori Dott. Napoleone snc, hanno accesso dalla medesima via, traversa della principale via Olmo.

Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto la via della lottizzazione, via Montessori Dott. Napoleone snc, strada chiusa, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Olmo.

Lotto 3

In **Comune di Nogara (VR)** , Via Valter Brunelli, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 9.372,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Nogara (VR) Fg. 33:

mapp. 1730 - seminativo cl. 2, superficie mq. 3.174, RD Euro 30,49, RA Euro 15,57

mapp. 1731 - seminativo cl. 2, superficie mq. 714, RD Euro 6,86, RA Euro 3,50

mapp. 1732 - seminativo cl. 2, superficie mq. 5.484, RD Euro 52,68, RA Euro 26,91

al valore d'asta di Euro 464.000,00 (quattrocentosessantaquattromila)

offerta minima Euro 348.000,00 (trecentoquarantottomila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in** aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), relativamente al compendio pignorato, risulta che:

Il complesso pignorato è un terreno edificabile di mq 9.372, inserito nel piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Raffa 2", approvato con DCC n. 14 del 19.03.2007 e D.G. n. 48 del 28.05.2013. Il PUA è stato convenzionato con Convenzione urbanistica stipulata, giusta atto in data 19.06.2013 n. 138292 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 02.07.2013 al n. 12184 e trascritta a Verona il 05.07.2013 ai nn. 23832/16104 R.P.

Il PDC per l'attuazione del piano di lottizzazione non è stato rilasciato, pertanto l'area risulta totalmente ineditata, se si eccettua la sede stradale gravante sul mn 1731. Pertanto, in sede di stima del terreno edificabile, è stato valutato di compararlo alla stregua di un terreno edificabile non urbanizzato.

Dato che il PDC per l'attuazione del piano di lottizzazione non è stato rilasciato, per definire l'iter procedurale con l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale, l'acquirente dovrà attenersi alle disposizioni dettate dal Responsabile del 3 ° Settore Tecnico - Manutentivo e Urbanistica, con lettera inviata al perito in data 15.04.2024, di cui a pag. 53 della perizia è stato riportato il seguente stralcio: "(...) Dato atto che non risulta essere stato rilasciato il permesso di costruire per l'attuazione del piano di lottizzazione; Visto il D.L. n. 69/2013 convertito in L. 98/2013 e le successive norme inerenti i termini di validità delle convenzioni urbanistiche, dell'inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione; Si informa che il piano di lottizzazione dovrà essere aggiornato alla luce della normativa specifica entrata in vigore dopo la data di approvazione, sarà necessario adeguare il computo metrico estimativo secondo i prezzi attuali e conseguente le garanzie fideiussorie e rivedere la convenzione urbanistica su citata

(...)"

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nogara (VR) in data 25.01.2024 (allegato alla perizia in atti), si evince che il compendio pignorato risulta inserito nel PUA n. 22 con destinazione del PI per i mm.nn. 1730 e 1732 (P) in art. 44 e in art. 65.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita con atto di compravendita del 24.06.2013 n. 138305 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), trascritta a Verona in data 12.07.2013 ai nn. 53775/32962.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta: Atto di costituzione di servitù in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 05.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà (omissis) distinta dai mm.nn. 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 -1726 - 1727 - 1728 - 1729 fg. 33 di Nogara; atto col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito. Si è precisati che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 (ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996 - 1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo.

La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 05.03.1999 ai n.ri 6794/4776.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare, recintato, è libero da persone e cose.

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

Precisazioni

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che: Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile ubicato a Nogara (VR), in via Valter Brunelli, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Casotti.

Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto la via della lottizzazione, via Valter Brunelli, strada chiusa, con accesso dalla medesima via, traversa della principale via Casotti.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita del 24.06.2013 n. 138305 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona) risulta inoltre che: il terreno compravenduto, identificato con il m.n. 1731 di are 07.14, è "un'area destinata a strada di lottizzazione".

Lotto 4

In Comune di **Grezzana (VR)** , Frazione Lugo, Via S. Caterina n(S.P: 14), **piena proprietà di terreno** della superficie catastale pari a 3.678,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Grezzana (VR) Fg. 9:

mapp. 173 - prato arbor cl. 2, superficie mq. 3.678, RD Euro 19,00, RA Euro 9,50

al valore d'asta di Euro 300.000,00 (trecentomila)

offerta minima Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila) 75% del prezzo indicato

nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in** aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila)**

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), risulta che:

- Il lotto di terreno edificabile si inserisce in un ambito più ampio posto su un pendio di pendenza variabile, caratterizzato dalla presenza di residenze costruite recentemente e confinanti sia a nord che a sud. Tutta la cortina edificata lungo la fascia pedemontana è addossata alla strada provinciale per una profondità di circa 63 ml mentre, oltre tale misura, inizia una ampia zona boschiva che si inerpicava lungo tutto il pendio via via sempre più scosceso.

- La superficie catastale del terreno è di mq 3678.

- L'area risulta totalmente ineditata per diniego del rilascio del PDC prot. 9701 del 21.05.2009 con provvedimento prot. 9701 del 21.05.2009 (provvedimento allegato alla perizia in atti).

Da un'analisi dei dati contenuti dal CDU rilasciato in data 25.01.2024, dal Responsabile Area Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Grezzana, emerge che il terreno di qua, ricade parte in zona "B 3-5" di completamento edilizio con indice edific. Fond. di 1,00 mc/mq, parte in zona "B 3-37" di completamento edilizio con indice edific. Fond. di 2,50 mc/mq, parte in Parcheggi, nel vigente PI/seconda fase.

I parcheggi dovranno essere realizzati dall'acquirente.

In data 06.03.2024 il perito stimatore ha richiesto al Responsabile Area Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Grezzana, l'iter burocratico per riattivare il procedimento amministrativo con la richiesta di un nuovo PDC: L'acquirente dovrà realizzare il parcheggio pubblico nella porzione di area così come individuata nell'elaborato D2 del vigente Piano degli interventi. (di detto gravame il perito ha tenuto conto nella stima del bene).

Con una sovrapposizione della tavola del PI sull'estratto di mappa in scala 1:2000, si sono delineati, sommariamente, le varie suddivisioni di consistenza metrica, i cui risultati sono stati riportati nella legenda della tavola riportata a pag. 61 della perizia.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grezzana (VR) in data 25.01.2024 (allegato alla perizia in atti), si evince che il terreno pignorato risulta inserito:

- nel PAT nel vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e nell'adottata Variante n. 3 il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana: Foglio n. 9 Mappale n. 173 ricade parte in Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale art. 19.1, parte in Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione art. 19.7; nell'Elaborato 4a "Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità".

Si ricorda che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell'uso dei suoli, ma delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

- nel vigente Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana: Foglio n. 9 Mappale n. 173 ricade parte in zona "B 3-5" di completamento edilizio, parte in zona "B 3 - 37" di completamento edilizio, parte in "Parcheggi"; Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, il suddetto terreno è classificato in zona sismica 2.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita con atto di compravendita del 30.05.2007 n. 129371 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), trascritto a Verona in data 18.06.2007 ai nn. 29694/17312.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta: Atto di costituzione di servitù in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 05.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà (omissis) distinta dai mm.nn. 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 -1726 - 1727 - 1728 - 1729 fg. 33 di Nogara; atto col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito. Si è precisati che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 (ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996 - 1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo.

La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 5.5.1999 ai n.ri 6794/4776.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare, recintato, è libero da persone e cose.

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

Precisazioni

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che: Il compendio pignorato è costituito da un terreno edificabile, ubicato lungo il lato destro della SP 14 (via S. Caterina) procedendo in direzione nord poco lontano dal centro storico di Lugo di Grezzana con accesso diretto dalla provinciale.

Lotto 5

In Comune di **Castel d'Azzano (VR)**, Vincenzo Bellini n. 1, **piena proprietà di complesso** industriale di ampie dimensioni, costituito da:

- **capannone** al piano terra, con locali accessori al piano primo;
- **piccolo deposito** ricavato nella sagoma del capannone, al piano terra;
- **unità immobiliare ad uso ufficio** sita al piano primo con annesso vano scale esclusivo al piano terra;
- **tre aree urbane** che in parte fungono da accesso ai diversi fabbricati e in parte da corte.

Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Azzano (VR) Fg. 1:

mapp. 439 sub 8, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T-1, cat. D/7 - R.C. Euro 15.259,84

mapp. 439 sub 9, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 36 - mq. 36 - R.C. Euro 59,50

mapp. 439 sub 10, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T-1, cat. A/10 - cl. 1 - vani 4,5 sup.cat. mq. 76 - R.C. Euro 1.045,83

mapp. 439 sub 2, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, area urbana - mq. 189

mapp. 439 sub 3, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, area urbana - mq. 356

mapp. 439 sub 4, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, area urbana - mq. 26

mapp. 439 sub 11, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, bene comune non censibile

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al C.T. del Comune di Castel d'Azzano al fg. 1 mapp. 439 E.U. di 11.374 mq. (già mapp. 439 di 7.466 mq e mapp. 780 di 3.908 mq) e sugli enti e spazi di uso comune.

al valore d'asta di Euro 2.309.000,00 (duemilionitrecentonovemila)
offerta minima Euro 1.731.750,00
(unmilionesettecentotrentunomilasettecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in** aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila)**

Situazione catastale

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), relativamente al compendio pignorato, risulta che:

In data 02.01.2024 il G E. ha autorizzato il perito stimatore alla variazione catastale tramite procedura Docfa, essendo le planimetrie catastali ab origine, non conformi allo stato di fatto.

Orbene, l'incarico è stato svolto con approvazione dell'ADE -UPT di Verona, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot. VR0043634 del 27.02.2024;

Pertanto, le planimetrie catastali depositate all' ADE -UPT di Verona, sono attualmente conformi allo stato di fatto solo per la parte sanabile delle difformità riscontrate e indicate alla lett. a) nel capitolo 5.6 (pagg. 103-104 della perizia).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano, è stato accertato che sono state rilasciate le autorizzazioni relative alla costruzione del complesso industriale in Via V. Bellini,1:

- Concessione Edilizia n. 97/72 del 11.09.1973;
- Certificato di Abitabilità n. 97 del 07.08.1975;
- Concessione Edilizia n. 99/72 del 11.09.1973;
- Certificato di Abitabilità n. 99/72 del 03.06.1980;
- Concessione Edilizia n. 61/85 del 17/04/1986, per la realizzazione di una centrale termica;
- Concessione in sanatoria n. 316 del 17.02.1995, per il parziale ampliamento con modifiche interne dei capannoni;
- Concessione Edilizia n. 61/85 del 17.04.1986, per la realizzazione di una centrale termica;
- Concessione Edilizia n. 130/2002 del 03.12.2002 per l'ampliamento di un fabbricato artigianale industriale da destinare ad uffici;
- DIA n. 36 del 27.03.2006 per la variante alla CE 130/2002 del 03.12.2002;
- Certificato di Agibilità prot. 9410 del 13.06.2013.

Le difformità riscontrate dal perito, rispetto ai titoli autorizzati rilasciati, sono di due tipologie:

a) difformità interne ed esterne di poca rilevanza urbanistica, infatti, si tratta di alcuni spostamenti di tramezzi interni, e una diversa forometria, eseguiti ai fini di una diversa distribuzione interna dei locali.

Le medesime sono sanabili tramite una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, da presentarsi c/o UTC -Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano.

Il costo preventivabile della pratica tecnica è di ca. Euro 2.500,00, mentre la sanzione amministrativa è di Euro 3.000,00 (Euro 1.000,00 per unità imm.re) ed Euro 150,00 per diritti di segreteria.

Lo stato di fatto è quello rappresentato nelle planimetrie catastali allegate.

b) superfetazioni fatiscenti, quali tettoie e locali di deposito realizzati nell'area esterna circostante il complesso industriale e poste a ridosso del confine, non sanabili e pertanto di dovrà provvedere al riordino ambientale con il ripristino allo status quo

ante, per un costo preventivabile di ca Euro 5.000,00.

Il perito ha inoltre precisato che: "Dal Primo piano degli interventi adottato con delibera del C.C. n. 2 del 02.03.2023, il compendio pignorato risulta inserito in zona D1a-industriale artigianale di completamento art. 73 NTA."

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita:

- Per il m.n. 439: in parte per atto di compravendita del 28.12.1972 n. 4072 rep. Notaio Lamberto Casalini di Cerea (VR), trascritto a Verona il 22.01.1973 ai nn. 2942/2703; in parte per atto di compravendita del 28.11.1973 n. 12512 rep. Notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda (VR) trascritto a Verona il 11.12.1973 ai nn. 24236/19198;
- Per il m.n. 780 (ex m.n. 440): per atto di compravendita del 22.02.1979 n. 23559 Rep. Notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda, trascritto e Verona il 10.03.1979 ai nn. 5212/4088.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta:

Atto di cessione di fitti autenticato in data 20.12.2017 n. 149994 rep. Notaio Domenico Gallelli di Roma, trascritto a Verona in data 22.12.2017 ai n.ri 52935/835196.

Con la precisazione che "La durata della cessione era da valere sino al 31.08.2021".

Si richiama in ogni caso il disposto dell'art. 2812 c.c.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti (Perizia e certificazioni ex art. 567 c.p.c. Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) agli atti dell'esecuzione b. 267/2023 R.E.) risulta:

1) Atto di costituzione di servitù in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 05.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà (omissis) distinta dai mm.nn. 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 -1726 - 1727 - 1728 - 1729 fg. 33 di Nogara; atto col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito. Si è precisati che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 (ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996 - 1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo. La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 5.5.1999 ai n.ri 6794/4776.

2) Concessione Edilizia, contenente tra l'altro costituzione di servitù di distanza, giusta atto autenticato in data 24.10.1979 n. 25378 rep. Notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda (VR), trascritto a Verona in data 08.11.1979 ai n.ri 22108/16554.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che "il compendio immobiliare pignorato (lotti 5-6), salva una residuale porzione nella disponibilità della parte eseguita (sub.10) è locato alla Società (omissis) tramite un contratto di locazione commerciale stipulato in data 22.03.2005 e registrato in data 27.11.2006 all'Ufficio delle Entrate VR 1 nell'anno 2006 al n. 001769 serie 3T e non trascritto. Il contratto ha durata di sei anni, tacitamente rinnovabile per periodi di pari durata, e prevede un canone mensile di Euro 20.000,00 soggetto ad aggiornamento. Consta, altresì, la trascrizione di un accordo per la cessione dei canoni a terzi il quale, tuttavia, ha termine finale al 31.8.2021 e risulta dunque privo di effetti.

Sulla congruità del canone (pag. 106-107/108 della perizia)

canone mensile lotto 5 (escluso sub 10) valore medio = Euro 7.200,00.

canone mensile lotto 6 valore medio = Euro 3.524,00.

Totale canone mensile valore medio = Euro 10.724,00."

Pertanto, ai sensi dell'art. 2923 c.c, il canone di locazione risulta congruo, in quanto non inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

Per il contratto di locazione di cui sopra, ritenuto opponibile all'esecuzione, il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 17.09.2024 ha autorizzato il Custode alla riscossione dei canoni che verranno a scadere a seguito dell'adempimento degli obblighi risultanti dall'ordinanza di assegnazione.

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

Precisazioni

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che:

1) Il compendio immobiliare di cui fanno parte le particelle pignorate, è ubicato a Castel d'Azzano (VR), in via Vincenzo Bellini 1, con accesso perdonale e carraio dalla medesima via.

Vi è inoltre un accesso carraio secondario, specifico per i subb. 2-3-4-9-10 da Via Giuseppe Verdi, 29/b.

2) Per ciò che concerne gli impianti:

- in merito al sub 8: Le unità staggite risultano autonome in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas, riscaldamento e acqua) e dotate di impianti autonomi.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.

- in merito al sub 10: l'unità staggita risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.

3) Il piccolo deposito di ca mq. 36 (sub 9) ricavato nella sagoma del capannone sul lato nord e accessibile tramite un'apertura con affaccio sull'area urbana di proprietà (sub. 3).

4) L'unità immobiliare sub.10 è ubicata al piano primo della palazzina servizi realizzata nel 2002. L'accesso è consentito tramite un vano scala interno affaccio sull'area urbana di proprietà (sub. 3).

5) Le tre aree urbane (subb. 2-3-4), che lambiscono il compendio immobiliare sul lato nord e che, in parte (sub. 3-4), fungono d'accesso al deposito (sub.9) e alla palazzina uffici (sub. 10) e consentono un percorso interno per accesso pedonale e carraio, dalla prospiciente via G.Verdi al civico 29/b.

Lotto 6

In Comune di **Castel d'Azzano (VR)**, Vincenzo Bellini n. 1, **piena** proprietà di:

- **fabbricato costruito per esigenze** industriali (capannone e uffici) disposti su tre livelli;

- **abitazione del custode** al piano primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Azzano (VR) Fg. 1:

mapp. 439 sub 5, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, cat. D/7 - R.C. Euro 11.380,78 (già mapp. 780 sub 1)

mapp. 439 sub 6, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 93 - R.C. Euro 340,86 (già mapp. 780 sub 2)

mapp. 439 sub 7, Via Vincenzo Bellini n. 1, P. T, bene comune non censibile bene comune non censibile (già mapp. 780 sub.3)

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al C.T. del Comune di Castel d'Azzano al fg. 1 mapp. 439 E.U. di 11.374 mq. (già mapp. 439 di 7.466 mq e mapp. 780 di 3.908 mq) e sugli enti e spazi di uso comune.

al valore d'asta di Euro 1.172.000,00 (unmilione centosettantaduemila)

offerta minima Euro 879.000,00 (ottocentosettantanovemila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in** aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila)**

Situazione catastale

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti), relativamente al compendio pignorato, risulta che:

In data 02.01.2024 il G E. ha autorizzato il perito stimatore alla variazione catastale tramite procedura Docfa, essendo le planimetrie catastali ab origine, non conformi allo stato di fatto.

Orbene, l'incarico è stato svolto con approvazione dell'ADE -UPT di Verona, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot. VR0043634 del 27.02.2024.

Pertanto, le planimetrie catastali depositate all' ADE -UPT di Verona, sono attualmente conformi allo stato di fatto.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano, è stato accertato che sono state rilasciate le autorizzazioni relative alla costruzione del complesso industriale in Via V. Bellini,1:

- Concessione Edilizia n. 43/79 del 29.02.1980;
- Concessione Edilizia n. 04/85 del 17.04.1986;
- Concessione in sanatoria n. 316 del 17.02.1995 per il parziale ampliamento con modifiche interne dei capannoni.

Le difformità riscontrate dal perito, rispetto ai titoli autorizzati rilasciati, sono difformità interne di poca rilevanza urbanistica:

- spostamenti di tramezzi interni ai fini di una diversa distribuzione interna dei locali;
- realizzazione di un locale interno al capannone, adibito a spogliatoio e wc.

Le medesime sono sanabili tramite una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, da presentarsi c/o UTC -Edilizia Privata del Comune di Castel D'Azzano.

Il costo preventivabile della pratica tecnica è di ca. Euro 2.500,00, mentre la sanzione amministrativa è di Euro 2.000,00 (Euro 1.000,00 per u.i.u.) e diritti di segreteria Euro 50,00.

Il nulla osta per il rilascio del certificato di abitabilità non è stato concesso causa alcune defezioni, come da verbale di sopralluogo dell'Ulss in data 20.04.1983.

Quindi sono da regolarizzare con la realizzazione di: un antibagno nell'abitazione del custode, per evitare che il wc comunichi direttamente con il vano soggiorno-cucina.

I costi preventivabili sono di Euro 2.000 per le opere edili, Euro 1.500,00 per la pratica edilizia, Euro 50,00 per i diritti di segreteria.

Il perito ha inoltre precisato che: "Dal Primo piano degli interventi adottato con delibera del C.C. n. 2 del 02.03.2023, il compendio pignorato risulta inserito in zona D1a-industriale artigianale di completamento art. 73 NTA."

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

vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti a parte eseguita:

- Per il m.n. 439: in parte per atto di compravendita del 28.12.1972 n. 4072 rep. Notaio Lamberto Casalini di Cerea (VR), trascritto a Verona il 22.01.1973 ai nn. 2942/2703; in parte per atto di compravendita del 28.11.1973 n. 12512 rep. Notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda (VR) trascritto a Verona il 11.12.1973 ai nn. 24236/19198;
- Per il m.n. 780 (ex m.n. 440): per atto di compravendita del 22.02.1979 n. 23559 Rep. Notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda, trascritto e Verona il 10.03.1979 ai nn. 5212/4088.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta:

Atto di cessione di fitti autenticato in data 20.12.2017 n. 149994 rep. Notaio Domenico Gallelli di Roma, trascritto a Verona in data 22.12.2017 ai n.ri 52935/835196.

Con la precisazione che "La durata della cessione era da valere sino al 31.08.2021".

Si richiama in ogni caso il disposto dell'art. 2812 c.c.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti (Perizia e certificazioni ex art. 567 c.p.c. Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) agli atti dell'esecuzione b. 267/2023 R.E.) risulta:

1) Atto di costituzione di servitù in data 23.2.1999 n. 270023 rep. Notaio M.M.Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 05.3.1999 ai n.ri 6793/4775, gravante il citato mn. 1731 e a favore della proprietà (omissis) distinta dai mm.nn. 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 -1726 - 1727 - 1728 - 1729 fg. 33 di Nogara; atto col quale venne costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo attraverso tutta la lunghezza e per tutta la larghezza del mapp. 1731 asservito. Si è precisati che col medesimo citato atto in data 23.2.1999 è stata costituita sui Mapp. 1722 (ora mm.nn. 1998-1999) e Mapp. 1718 (ora Mapp. 1996 - 1997), fg. 33, ed a favore del Mapp. 1732, perpetua servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo. La trascrizione della servitù a favore è stata eseguita in data 5.5.1999 ai n.ri 6794/4776.

2) Concessione Edilizia, contenente tra l'altro, costituzione di servitù di distanza, giusta atto autenticato in data 24.10.1979 n. 25378 rep. Notaio Marcello Liuzzi di Peschiera del Garda (VR), trascritto a Verona in data 08.11.1979 ai n.ri 22108/16554.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare pignorato (lotti 5-6), salva una residuale porzione nella disponibilità della parte eseguita (sub.10) è locato alla Società (omissis) tramite un contratto di locazione commerciale stipulato in data 22.03.2005 e registrato in data 27.11.2006 all'Ufficio delle Entrate VR 1 nell'anno 2006 al n. 001769 serie 3T e non trascritto. Il contratto ha durata di sei anni, tacitamente rinnovabile per periodi di pari durata, e prevede un canone mensile di Euro 20.000,00 soggetto ad aggiornamento. Consta, altresì, la trascrizione di un accordo per la cessione dei canoni a terzi il quale, tuttavia, ha termine finale al 31.8.2021 e risulta dunque privo di effetti.

Sulla congruità del canone (pag. 106-107108 della perizia)

canone mensile lotto 5 (escluso sub 10) valore medio = Euro 7.200,00.

canone mensile lotto 6 valore medio = Euro 3.524,00.

Totale canone mensile valore medio = Euro 10.724,00.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2923 c.c, il canone di locazione risulta congruo, in quanto non inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

Per il contratto di locazione di cui sopra, ritenuto opponibile all'esecuzione, il Giudice

dell'Esecuzione con provvedimento del 17.09.2024 ha autorizzato il Custode alla riscossione dei canoni che verranno a scadere a seguito dell'adempimento degli obblighi risultanti dall'ordinanza di assegnazione.

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

Precisazioni

Dalla perizia del 24.04.2024 a firma del Geometra Roberto Zandonà (agli atti) risulta che:

1) Il compendio immobiliare di cui fanno parte le particelle pignorate, è ubicato a Castel d'Azzano (VR), in via Vincenzo Bellini 1, con accesso perdonale e carraio dalla medesima via.

2) L'ingresso dell'opificio (sub 5) è ubicato sul lato sud, ove sono stati realizzati la zona uffici distribuita su due piani, collegati tramite una scala interna a forma "elicoidale".

Al piano scantinato, realizzato in opera nella parte sottostante l'area di sedime della zona uffici, è ubicata l'autorimessa, la centrale termica e un archivio. Il piano è accessibile, sia esternamente tramite una rampa dello scivolo dall'accesso carraio, che internamente dal capannone, tramite un vano scale interno.

3) Per ciò che concerne gli impianti:

- L'unità staggita (Sub 5) risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi;

- L'unità staggita (sub 6) risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas, riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, sono state reperite c/o il Comune di Castel D'Azzano le dichiarazioni di conformità alla L. 46/90, non essendo in vigore al momento della loro realizzazione il DM 37/08.

4) L'unità immobiliare (sub 6) adibita ad abitazione del custode, posta al piano primo sul lato sud-est della zona uffici, ha accesso indipendente dal lato est dell'immobile, tramite un vano scale interno.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Tommaso Trevisiol**, Piazza Renato Simoni n. 1, Verona, tel. 045576818, fax 0458106376, email t.trevisiol@sartoriefontana.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è

a corpo e non a misura; 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 sicché l'esistenza di eventuali vizi, 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta**

congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà

rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA:

- con applicazione del regime ordinario IVA per i lotti 1-2-3-4 (terreni edificabili).
- con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente per i lotti 5 e 6 (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte eseguita, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

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.asteannunci.it; www.astalegale.net; 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, www.casa.it, www.subito.it e 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 Professionista 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.

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**. 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, 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).

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 analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso 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 sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Felli - N. 177/2023 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) 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". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende 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.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che 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) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), 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 o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- 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;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 nell'offerta telematica

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. 177/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Felli, alle seguenti coordinate: "IT 50 X 03268 11702 052540126920" (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 (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per 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.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

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, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 14 ottobre 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli