



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 191/2024 R.G.E.**

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Sergio Macchi, Notaio in Legnago (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 1 luglio 2026 alle ore 15:30** (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, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

#### **BENI IMMOBILI**

##### **Lotto 1**

In **Comune di Caprino Veronese (VR)**, intorno alla Località Moie, **piena proprietà di fondo agricolo** costituito da:

- **casa di abitazione** con annessi rustici, **stalla** con portico e concimaia, **terreno di pertinenza**;

- **terreni**, dislocati tra il Comune di Caprino Veronese e il Comune di Ferrara di Monte Baldo.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Caprino Veronese (VR) Fg. 4:

mapp. 867 sub 1, Località Moie P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 11 sup.cat. mq. 290 - R.C. Euro 568,10

mapp. 977 sub 2, Località Moie n. SNC, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 3.996,00

Catasto Terreni del Comune di Caprino Veronese (VR) Fg. 4:

mapp. 1 - pascolo cl. 1, incolt prod cl. 2, superficie mq. 2.138, RD Euro 1,28, RA Euro 0,56

mapp. 2 - bosco ceduo cl. 2, superficie mq. 2.078, RD Euro 2,15, RA Euro 0,64

mapp. 3 - pascolo cl. 1, bosco ceduo cl. 2, superficie mq. 868, RD Euro 1,15, RA Euro 0,50

mapp. 4 - pascolo cl. 1, pascolo arb cl. u, superficie mq. 6.101, RD Euro 9,45, RA Euro 4,72

mapp. 5 - prato cl. 3, superficie mq. 1.212, RD Euro 3,44, RA Euro 1,88

mapp. 6 - prato cl. 2, pascolo cl. 1, superficie mq. 9.194, RD Euro 19,65, RA Euro 9,82

mapp. 10 - prato cl. 3, superficie mq. 1.603, RD Euro 4,55, RA Euro 2,48

mapp. 99 - bosco ceduo cl. 3, superficie mq. 174, RD Euro 0,15, RA Euro 0,04

mapp. 100 - pascolo cl. 1, pasc cespug cl. u, superficie mq. 1.435, RD Euro 1,56, RA Euro 0,78

mapp. 101 - pascolo arb cl. u, superficie mq. 123, RD Euro 0,19, RA Euro 0,10  
mapp. 102 - prato cl. 2, pascolo cl. 2, superficie mq. 2.268, RD Euro 8,68, RA Euro 4,32  
Catasto Terreni del Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR) Fg. 15:  
mapp. 34 - pascolo cl. 2, prato cl. 3, superficie mq. 35, RD Euro 0,12, RA Euro 0,07  
mapp. 36 - pascolo cl. 2, prato cl. 3, superficie mq. 342, RD Euro 1,07, RA Euro 0,54  
mapp. 37 - bosco misto prato cl. 1, superficie mq. 5.346, RD Euro 10,16, RA Euro 2,02  
mapp. 39 - prato cl. 3, superficie mq. 4.196, RD Euro 16,25, RA Euro 8,67  
mapp. 40 - prato cl. 4, bosco misto cl. 1, superficie mq. 5.158, RD Euro 14,41, RA Euro 7,70  
mapp. 42 - bosco ceduo cl. 1, superficie mq. 160, RD Euro 0,21, RA Euro 0,05  
mapp. 45 - prato cl. 4, bosco misto cl. 1, superficie mq. 2.672, RD Euro 7,03, RA Euro 3,47  
mapp. 46 - bosco misto cl. 1, bosco ceduo cl. 1, superficie mq. 5.992, RD Euro 10,58, RA Euro 1,85  
mapp. 59 - prato cl. 3, superficie mq. 8.032, RD Euro 31,11, RA Euro 16,59

Sono compresi nella vendita dell'abitazione i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune tra i quali la corte comune di cui al mapp. 867 sub 3 B.C.N.C. Si precisa che il fabbricato mappale 867 ha diritto alla corte comune distinta nel C.T. di Caprino V.se al Fg. 4 mapp. 25.

**al valore d'asta di Euro 231.000,00 (duecentotrentunomila)**

**offerta minima Euro 173.250,00 (centosettantatremiladuecentocinquanta)** 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 catastale**

Dalla perizia in atti redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025, risulta che:

- La planimetria part. 867 sub 1 è costituita da una scheda in cui sono rappresentati il piano terra, il piano primo, il piano secondo, la corte esclusiva e l'annesso rustico. Insieme rappresentano l'unità immobiliare censita in data 08/07/2004.

- La planimetria part. 977 sub 2 è costituita da una scheda del piano terra in cui sono rappresentati la stalla, il portico con disbrigo, i vani accessori e la corte esclusiva. Insieme rappresentano l'unità immobiliare censita in data 28/08/2012.

Dalla verifica effettuata sulla 1° scheda allo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- 1) La porta esistente sul muro di spina al Piano Terra, è stata tamponata.
- 2) La parete che chiude il piccolo corridoio all'interno del locale soggiorno non risulta.

Per le difformità riscontrate serve l'aggiornamento catastale.

Dalla verifica effettuata sulla 2° scheda allo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- 1) Nell'area esterna pertinenziale non risulta delimitata la concimaia.
- 2) Diversa destinazione d'uso del disbrigo.

In entrambi i casi serve l'aggiornamento catastale.

- Per i Terreni: Dalla visura catastale dei terreni pignorati messa a confronto con il Piano AVEPA di Utilizzo del Fascicolo "Aziende Agricole 2024", risultano piccole differenze nella tipologia di coltura. Da un'indagine effettuata presso l'Ente preposto è emerso che: laddove viene dichiarato annualmente dal conduttore agricolo un Piano culturale ad Avepa per il rilascio dei Contributi PAC comunitari, i dati vengono trasmessi in automatico ad AGEA e all'Agenzia delle Entrate. La comunicazione, in base alla normativa n.286 del 2006, è equiparata ad un aggiornamento catastale con le rispettive rendite.

Costi per l'adeguamento catastale previsti dal perito:

- part. 867 sub 1 - Si prevede l'adeguamento catastale della prima scheda mediante la

redazione di una pratica docfa che prevede una spesa comprensiva di istruzione pratica pari a Euro 800 e diritti di segreteria pari a Euro 100 per complessivi Euro 900.

- part. 977 sub 2 - Si prevede l'adeguamento catastale della seconda scheda mediante la redazione di una pratica docfa che prevede una spesa comprensiva di istruzione pratica pari a Euro 800 e diritti di segreteria pari a Euro 100 per complessivi Euro 900.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025, risulta che presso l'ufficio Tecnico del Comune di Caprino Veronese (VR) sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Sez. C Fg. 1° mp 14 (attuale Fg. 4 mp. 867) Pratica edilizia n. 66 del 1981 per il consolidamento e manutenzione e restauro fabbricato ad uso civile abitazione sito in Località MOIE

1) 28/08/1982 Licenza edilizia n. 66 del 1981

2) 28/08/1982 Autorizzazione Edilizia n. 66/81 del 1981

3) 22/11/1983 Variante autorizzazione edilizia n. 66/81/2

4) 22/09/1983 variante in corso d'opera n.66 del 1981/2

5) 28/12/1983 pos. n. 1981/83 Certificato di collaudo

6) 08/10/1984 abitabilità n. 66/81

7) 08/03/1986 Prot. 2650 dichiarazione del Sindaco che il fabbricato rurale distinto in catasto alla Sez. C Fg. 1° mp 14-15-17 sono stati realizzati anteriormente alla data del 01/09/1967.

- Sez. C Fg. 1° mp. 98-99-100 (attuale Fg. 4 mp.977-99-100) Pratica edilizia n. 41/1983 per la costruzione di una stalla fienile e concimaia sita in Località MOIE

1) 08/11/1983 "Autorizzazione - Nulla osta forestale" Prot. 5292 Pos IV-2/7 per interventi su terreno con Vincolo Idrogeologico in Località MOIE allo scopo di provvedere alla costruzione di una stalla su terreno Prativo.

2) 18/01/1984 allegato al progetto Morfologia Terreno

3) 22/02/1984 atto costituzione vincolo "decennale d'uso" rep. n. 9924 notaio Iacobelli registrato e trascritto.

4) 22/02/1984 "Autorizzazione a costruire a distanza dai confini inferiore a quella regolamentare" rep. n. 9923 notaio Iacobelli registrato e trascritto.

5) 06/03/1984 Progetto n. 41/83/2

6) 27/03/1984 Autorizzazione Prot. N.3785 E 4569 dell'Ispettorato Provinciale della agricoltura di VR alla costruzione del fabbricato completo di Stalla, Concimaia e Fienile da eseguirsi a servizio del fondo della superficie di HA 12.57.48.

7) 27/03/1984 Autorizzazione Prot. n. 4569 E 45761 IPA montagna veronese VR.

8) 06/03/1984 Autorizzazione n. 41/83/2 per la costruzione di stalla-fienile e concimaia sita in Località MOIE Sez. C Fg. 1° mp 98-99-100 (purché distante dalla strada m. 25)

9) 18/12/1984 Progetto di Variante n.41/83/3.

10) 29/01/1985 Concessione di variante n. 41/83/3.

11) 25/03/1985 Permesso di Agibilità n. 41/83/2-3

12) 04/03/1985 Pos. n. 3512/1984 Certificato di Collaudo strutture in C.A. del fabbricato ad uso Stalla sito in Località MOIE del Comune di Caprino Veronese.

- Sez. C Fg.1° mp. 98 (attuale Fg. 4 mp. 977) Pratica Edilizia 2000 per costruzione Muro di Contenimento terreno in Loc. MOIE

1) 01/10/2000 Nulla osta vincolo idrogeologico rilasciato dal settore Edilizia Privata Pianificazione e Territorio del Comune di Caprino Veronese.

2) 10/10/2000 Progetto per la costruzione di un muro di sostegno a protezione annesso rustico di proprietà dell'azienda agricola (omissis).

In merito alla conformità degli immobili ai titoli edilizi, il perito ha rilevato:

- In merito agli immobili di cui alla Sez. C Fg. 1 mp 14-10 (attuale Fg. 4 mp. 867-10), confrontando lo stato attuale dell'abitazione con l'ultimo stato autorizzato del 1983 sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Al piano terra la zona del portico è stata occupata parzialmente dal terrapieno; la porta che accede al ripostiglio è stata tamponata; la parete che chiude il piccolo corridoio all'interno del locale soggiorno non risulta realizzata; l'altezza interna dei locali abitati risulta pari a m. 2,32 anziché m. 2,40.

2. Al piano primo la camera da letto con affaccio sul terrazzamento è dotata di due finestre anziché una; il bagno è stato rimpicciolito mediante lo spostamento della parete esterna perimetrale con affaccio sul portico; l'altezza interna dei locali abitati è pari a m.2,20 anziché m.2,10.

3. Al piano secondo il sottotetto non praticabile sopra il bagno è stato reso accessibile ad uso ripostiglio mediante la chiusura della parete esterna e l'apertura di una porta.

4. Area Esterna mp.867 e terreno mp.10. Esternamente, a cavallo delle due particelle, sono presenti n.4 baracche non autorizzate di cui: una in lamiera e muratura, una interamente in lamiera e due in muratura destinate al ricovero di piccoli animali.

Ai fini della regolarizzazione è stato osservato che non sono emersi aumenti di volume rispetto a quanto autorizzato per il fabbricato residenziale. Il vano ripostiglio, ricavato con la chiusura della parete esterna nella zona portico, è un vano accessorio al grezzo con altezza media inferiore a m.1,80. Le difformità riguardanti le opere interne in particolare la posizione dei solai rientrano nelle tolleranze stabilite dal Decreto "Salvacasa", quelle presenti sui prospetti esterni non sono soggette al regime dei Beni Ambientali.

Pertanto, con riferimento ai punti 1-2-3 le difformità riscontrate sono tutte sanabili in base all'art. 9bis del DPR 380 e la sanatoria prevede il pagamento di un'unica sanzione oltre alle spese del professionista per l'istruzione della pratica e quelle dei Diritti di Segreteria.

Quelle di cui al punto 4 risultano aumenti di volume, quindi abusi non sanabili e come tali saranno rimossi.

- In merito agli immobili di cui alla Sez. C Fg. 1 mp. 98-99-100 (attuale Fg. 4 mp. 977-99-100), confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato del 1984 sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Il portico è chiuso sul lato fronte strada da un muro in mattoni di cemento intonacato su cui è stato realizzato un portone dotato di serramento con porta scorrevole in ferro a due ante. Lunghezza muro m. 10 per altezza media m.6.

2. Il muro di contenimento in calcestruzzo che doveva mettere in sicurezza la collinetta in fianco alla stalla non è stato realizzato, è stato invece realizzato lo sbancamento del terreno soprastante con conseguente rigenerazione naturale del manto erboso.

3. Il terreno mp. 977 e mp. 100 è gravato da tre baracche in materiale prefabbricato ad uso ricovero di vario genere non autorizzate.

E' stato osservato che non sono previsti volumi al di fuori di quelli autorizzati. Il muro antistante il portico di fatto modifica lo spazio utilizzabile al suo interno e viene considerato aumento di volume mentre dal punto di vista strutturale (invece) risulta incoerente rispetto alle attuali normative antisismiche.

Tale difformità rappresenta un abuso non sanabile e dovrà essere rimossa.

Le Baracche per lo stesso motivo dovranno essere demolite.

Sono stati previsti in entrambi i casi i costi per la demolizione.

L'omessa costruzione del muro di contenimento del terreno collinare rappresenta una diversa rimodulazione del terreno, ed essendo sottoposto a Vincolo Idrogeologico tale difformità necessita di nuova autorizzazione mediante sanatoria.

Per la sanatoria è stato previsto il pagamento di una sanzione oltre alle spese del professionista per l'istruzione della pratica con le richieste preventive dei pareri di Vincolo idrogeologico-forestale e paesaggistico-corsi d'acqua, mentre per gli abusi non sanabili sono stati previsti i costi per la rimozione.

Costi per l'adeguamento urbanistico-edilizio e ripristino:

- Casa di abitazione: Le spese connesse alla sanatoria della casa di abitazione sono quantificabili in Euro 3.932; pari a: Euro 1.032 per sanzione, Euro 2.500 spese del professionista e Euro 400 per Diritti di Segreteria.

La spesa per la rimozione e lo smaltimento delle baracche è stata quantificata a Forfet in Euro 2.400, per una media di Euro 600 a baracca.

Sommano Euro (3.932+2.400) = Euro 6.332.

Capannone: Le spese connesse alla sanatoria per la mancata realizzazione del muro di contenimento del terreno sono quantificabili in Euro 2.732 pari a: Euro 1.032 per sanzione, Euro 1.500 spese del professionista inerente la pratica amministrativa, la pratica di vincolo idrogeologico e la relazione idrogeologica, Euro 200 per Diritti di Segreteria.

Le spese connesse alla demolizione del muro di mattoni in cls. è stata quantificata in Euro 4.000 comprensiva di: rimozione portone in ferro, demolizione del muro, oneri di sicurezza, impalcatura, ripristino dell'intonaco dopo la demolizione e smaltimento.

Le spese connesse alla rimozione delle baracche è stata quantificata a Forfet in Euro 1.800, per una media di Euro 600 a baracca.

E' stato segnalato che la rimozione del muro all'interno del Portico comporta di conseguenza anche l'aggiornamento della planimetria catastale e la spesa è stata contabilizzata nel relativo capitolo.

Sommano Euro (2.732+4.000+1.800) = Euro 8.532.

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

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Caprino Veronese (VR) in data 26 novembre 2024, risulta che:

- gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al Foglio n. 4, particelle n. 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102, ricadono in zona classificata "E - Rurale", nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022;

- gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al Fg. n. 4, particelle n. 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102, ricadono in Ambito Territoriale Omogeneo - "A.T.O. 2", nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 25.11.2015 e con ratifica avvenuta mediante deliberazione della Giunta Regionale, n. 2139, del 30.12.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della Legge Reg. n. 11, del 23.04.2004.

Dalla perizia risulta inoltre che: NTO - Art. 21 - Zona A Centro storico e Corti Rurali: Il fabbricato residenziale con l'annesso rustico sito in Località Moie è parte di un borgo che conserva nell'assetto delle strutture edilizie presenti i segni tipici di corti rurali di vecchio impianto. Per questo è stato inserito a partire dal 1992 all'interno del piano Urbanistico del Comune di Caprino Veronese nell'area classificata Centro Storico, soggetto a tutela.

Il fabbricato residenziale e l'annesso rustico sono stati oggetto di schedatura che ha identificato i manufatti con la lettera B-A/6 rispettivamente n. 7 e n.6. Dalle schede si evince che:

- il fabbricato residenziale è stato ristrutturato dopo il 1981 ed è presente a partire dalle mappe del catasto austro-ungarico;
- l'annesso rustico risale all'epoca di costruzione compresa tra il 1845 e il 1906 ed è presente a partire dalle mappe di impianto risalenti al 1906.

NTO - Gradi di Protezione e interventi ammessi: Per entrambi il grado di Protezione corrisponde a 5 ed è prevista la Ristrutturazione globale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR) in data 23 ottobre 2024, risulta che i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Ferrara di Monte Baldo Foglio n. 15 mappali n. 34-36-37-39-40-42-45-46-59 nel vigente Piano Regolatore Generale sono classificati in "ZONA BOSCHI".

#### **Titolo di provenienza**

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

- per la quota di 1/6 di piena proprietà, in forza di successione legittima aperta in data 04.12.2015 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 12.10.2017 ai nn. 41616/27619

- per la quota di 5/6 di piena proprietà, in forza di atto di donazione del 03.05.2021 n. 47487 Rep. Notaio Luca Paolucci di Sona (VR), trascritta a Verona il 04.05.2021 ai nn. 1928/13936. In relazione agli atti di donazione, si precisa che gli immobili potrebbero essere soggetti ad azione di restituzione derivante da vittorioso esperimento dell'azione di riduzione da parte dei legittimari dei donanti aventi diritto a quota di riserva.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (donazione del 03.05.2021 n. 47487 Rep. Notaio Luca Paolucci di Sona (VR), trascritta a Verona il 04.05.2021 ai nn. 1928/13936) risultano:

1) servitù reciproca di confine trascritta a Verona il 06.03.1984 ai nn. 5852/4439, a carico e a favore dei terreni siti in Comune di Caprino Veronese (VR), Fg. 4 mapp.li 99-100 e 98 (ora mapp. 977);

1) servitù reciproca di passaggio trascritta a Verona il 07.02.1998 ai nn. 3189/2123, a carico e a favore dei terreni siti in Comune di Caprino Veronese (VR), Fg. 4 mapp.li 101 e 102.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025 e dai successivi chiarimenti datati 11.02.2025 (agli atti) risulta che:

- Casa di abitazione: Dal sopralluogo è emerso che la casa di residenza costituisce l'abitazione principale dell'esecutato e della madre.

- Capannone/stalla - terreni: Dal sopralluogo è emerso che il capannone adibito a Stalla e i terreni sono nella disponibilità dell'esecutato.

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 in atti redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025, risulta che:

1) Impianti abitazione: L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a legna che, attraverso un circuito chiuso, distribuisce acqua calda ai radiatori in ghisa presenti in ogni locale.

L'acqua calda sanitaria è alimentata da Boiler elettrico posto nel sottotetto sopra il bagno. L'approvvigionamento dell'acqua avviene da acquedotto comunale mentre lo smaltimento dei reflui avviene in Pozzo Nero.

L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di contatore a 3kw e salvavita.

Impianti stalla: E' presente l'impianto elettrico con contatore a 6kw, l'impianto di

illuminazione della stalla, dotato di punti luce a soffitto e a parete, dei locali accessori e del portico.

E' presente l'impianto di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria costituito da un bollitore elettrico nel locale refrigerazione, e una caldaia murale a gas del tipo Vaillant con tubo corrugato per lo scarico dei fumi nel locale mangimi. E' presente l'impianto idrico sanitario con approvvigionamento dall'acquedotto comunale e lo scarico dei reflui in Pozzo Nero.

Tutti gli impianti e collegamenti risultano fuori traccia.

Per i costi di adeguamento degli impianti vedere alle pagine 54-55 della perizia.

2) L'area di esclusiva pertinenza dell'abitazione è delimitata dalla recinzione e si estende dalla linea di confine con il terrazzamento, prosegue lungo il fianco del fabbricato a confine con la part.10 e fino all'ingresso dell'abitazione al confine con l'area comune.

3) Al tempo di costruzione della stalla la collinetta a ridosso della stessa era stata oggetto di osservazione in quanto con lo sbancamento aveva manifestato piccoli cedimenti franosi. Per questo era prevista la costruzione di un muro di contenimento in calcestruzzo mai realizzato (Si veda pagina 27 della perizia).

4) Accessi:

- Fabbricato Residenziale Mp. 867 SUB. 1: L'accesso al fabbricato residenziale avviene dalla corte comune identificata con la particella n. 25 e, attraverso il cancello carraio, passando sull'area comune identificata con il sub.3.

- Terreno Mp. 10: L'accesso al fondo avviene per via diretta dall'area esclusiva del fabbricato residenziale (confinante) identificato con la part. 867. Per via indiretta dalla corte Mp.25 attraverso il sentiero posto sul retro dei fabbricati che attraversa i mappali n. 455 e n. 13 in capo ad altra ditta e il Mp. 867 in capo all'esecutato.

- Capannone/Stalla Mp 977: Al capannone si accede dalla corte comune Mp. 25 e successivamente dalla strada vicinale che scende fino alla Località Omaner. Il primo tratto fino al capannone è uno sterrato carrabile poi diventa un sentiero solo pedonale.

- Terreni Mp. 100-99: Ai terreni in questione si accede esclusivamente dalla particella 977.

- Terreni Mp. 101-102: Ai terreni in questione si accede esclusivamente dalla particella 977. Il percorso si effettua dall'area di ingresso lungo il corridoio laterale del capannone e proseguendo sul Mp. 100. Poi il percorso si sviluppa sulla particella Mp. 95 in ditta ad altra proprietà ivi confinante.

- Terreni Mp. 1-2-3-4-5-6 del Fg. 4 di Caprino Veronese: Ai terreni in questione si accede dal sentiero che proviene dalla strada asfaltata in Località Binde sul Mp.131 in ditta al Comune di Caprino Veronese e proseguendo poi sulla linea di confine che divide le due proprietà.

- Terreni Mp. 34-36-37-39-40-42-45-46-59 del Fg. 15 di Ferrara di Monte Baldo: Ai terreni in questione si accede dai Mp.li 1-2-3 al Fg. 4 nel Comune di Caprino Veronese e attraverso il torrente Bergola nel punto di maggior guado.

5) Il mapp. 10 (terreno incolto destinato all'alimentazione del bestiame) si colloca sul prolungamento dell'area pertinente la casa di abitazione (map. 867) con cui condivide la recinzione di confine.

Sul terreno insistono in parte anche le strutture temporanee precedentemente rilevate all'interno della particella 867 e identificate come annessi del fabbricato residenziale. Si è potuto accertare che la recinzione presente è di fatto spostata rispetto al confine reale inglobando il sedime di tutti gli annessi anche quelli presenti sulla particella in questione. La recinzione in questo caso è costituita da rete con pali in ferro conficcati nel terreno e chiude con il cancello in ferro posto sul Terrazzamento.

In merito al terreno mp. 10: Il sentiero sul retro dei fabbricati che attraversa le particelle

n. 455 e n.13, in ditta ad altra proprietà, e la particella n. 867 in ditta all'esecutato, è un percorso inerbito che collega la corte comune con la particella in oggetto. Per questo attraversamento non risultano atti di servitù trascritti ma si perpetua da tempo per un reciproco accordo tra i proprietari.

6) Le particelle n. 1-2-3-4-5-6 sono attraversate centralmente dalla canaletta Bergola, di proprietà del consorzio (omissis). I terreni confinano con un sentiero sulla particella n.131, in ditta al Comune di Caprino Veronese, con il torrente Bergola che separa il comune di Caprino Veronese con quello di Ferrara di Monte Baldo e con altre proprietà nel comune medesimo.

L'accesso ai terreni avviene dal percorso sterrato che proviene dalla strada asfaltata in Località Binde per circa 400 metri arrivando fino ai piedi della sorgente che corrisponde con la punta della particella n.1. I confini sono aperti e di libero passaggio.

Il perito ha fatto presente che la canaletta "acque investite" attualmente è chiusa ma è possibile la riapertura mediante convenzione con il Consorzio di Bonifica Veronese. E' stato inoltre rilevato che l'appezzamento è gravato da una servitù dovuta al passaggio dell'impianto Comunale di approvvigionamento che porta l'acqua della sorgente alle case del Borgo. La tubazione risulta interrata sotto la canaletta.

7) Le particelle n. 34-36-37-39-40-42-45-46 di Ferrara di Monte Baldo costituiscono un appezzamento che si colloca a confine con la particella Fg. 4 n. 3, in ditta allo esecutato, da cui risulta separato dal torrente esattamente nel punto di maggior guado.

L'insieme di particelle costituisce un terreno esteso posto in pendenza e in prossimità delle risorgive. L'appezzamento infatti si estende all'interno di due corsi d'acqua che si uniscono nel torrente Bergola poco più a sud. I confini sono aperti e di libero passaggio.

8) Sono stati rilevati oneri riferiti ad una Concessione per attraversamento del corso d'acqua denominato "Acque Investite" (Torrente Bergola) del Consorzio di Bonifica Veronese stipulata con i sig.ri (omissis) quali titolari della concessione consortile n. 2018/38090. L'attraversamento del corso d'acqua è consentito per metri lineari 4,00 per un canone annuo di Euro 9,23.

Da un riscontro contabile presso l'Esattore consortile Sorit SpA risulta da versare l'ingiunzione di pagamento anno 2023 n. 20241825400006220 dell'importo complessivo di Euro 39,51 (riferito ai Canoni anni 2022 e 2023 di Euro 9,23 ciascuno + spese per Euro 21,05). La Concessione è nominativa e nel caso di cambio di proprietà è necessaria la tempestiva comunicazione al Consorzio.

### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

### **Lotto 2**

In **Comune di Caprino Veronese (VR)**, Località Moie/Omaner, **piena proprietà di terreni agricoli** della superficie catastale complessiva di 8.949 mq.

Catasto Terreni del Comune di Caprino Veronese (VR) Fg. 11:

mapp. 48 - pascolo cl. 03, ha. 0.2.38, RD Euro 0,31, RA Euro 0,16

mapp. 49 - bosco ceduo cl. 03, ha. 0.31.35, RD Euro 2,75, RA Euro 0,81

mapp. 50 - bosco ceduo cl. 03, ha. 0.55.76, RD Euro 4,90, RA Euro 1,44

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 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 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Dalla perizia redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025 (agli atti) risulta che:

1) La ditta catastale intestataria dei beni posti in vendita corrisponde alla ditta intestataria della Visura Ipotecaria.

2) Conformità stato di fatto: Dalla visura catastale dei terreni pignorati messa a confronto con il Piano AVEPA di Utilizzo del Fascicolo AZIENDE AGRICOLE 2024 a nome dell'esecutato, risultano piccole differenze nella tipologia di coltura. Da un'indagine effettuata presso l'Ente preposto è emerso che laddove viene dichiarato annualmente dal conduttore agricolo un Piano colturale ad Avepa per il rilascio dei Contributi PAC comunitari, i dati vengono trasmessi in automatico ad AGEA e all'Agenzia delle Entrate. La comunicazione, in base alla normativa n. 286 del 2006, è equiparata ad un aggiornamento catastale con le rispettive rendite.

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Caprino Veronese (VR) in data 26 novembre 2024, risulta che i terreni censiti al C.T. del Comune di Caprino Veronese (VR) con Foglio n.11, particelle n. 48-49-50, ricadono in zona classificata "E-Rurale", nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022; che gli stessi ricadono in Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 2" del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 25.11.2015 e con ratifica avvenuta mediante deliberazione della Giunta Regionale, n. 2139, del 30.12.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della Legge Reg. n. 11, del 23.04.2004.

La perizia redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025 (agli atti) alle pagine 86-87 precisa inoltre inoltre che:

I beni immobili siti nel Comune di Caprino Veronese ricadono in ambito territoriale Omogeneo "ATO 2", secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 25.11.2015 e con ratifica avvenuta mediante deliberazione della Giunta Regionale, n. 2139 del 30.12.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della Legge Reg. n. 11, del 23.04.2004. Gli stessi sono identificati all'interno del II Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022 all'interno delle seguenti Zone: i terreni part. n. 48-49-50 in Zona classificata "E" - Rurale ART. 35. Su tutte vige il Vincolo idrogeologico-forestale RD N.3267/1923 ART.73 e il Vincolo paesaggistico -Territori coperti da foreste e boschi D.lgs. 42/2004 (art. 142, lett. g) ART. 54. Area sottoposta interamente al Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua ART.53.

Gli strumenti legislativi di riferimento per il Comune di Caprino Veronese sono: PRG, 2° Piano degli Interventi, Tavola Vincoli, Regolamento Edilizio, NTO, NTA.

#### **Titolo di provenienza**

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

- per la quota di 1/6 di piena proprietà, in forza di successione legittima apertasi in data 04.12.2015 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 12.10.2017 ai nn. 41616/27619;

- per la quota di 5/6 di piena proprietà, in forza di atto di donazione del 03.05.2021 n. 47487 Rep. Notaio Luca Paolucci di Sona (VR), trascritta a Verona il 04.05.2021 ai nn. 1928/13936.

In relazione agli atti di donazione, si precisa che gli immobili potrebbero essere soggetti ad azione di restituzione derivante da vittorioso esperimento dell'azione di riduzione da parte dei legittimari dei donanti aventi diritto a quota di riserva.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025 (agli atti) risulta che i terreni sono condotti dall'esecutato.

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 redatta dall'arch. Luciana Corradini in data 16.01.2025 (agli atti) risulta che:  
1) Gli immobili eseguiti si collocano nel Comune di Caprino Veronese sul versante orientale del Monte Baldo ad una quota di circa 750 metri s.l.m. a circa 5km dalla Località Moie e a 9 km dal comune capoluogo. Dalla strada provinciale si sale per circa Km 1,5 per una strada asfaltata ad una corsia e poi si prosegue per altri 700 m. su strada in terra battuta.

Ai terreni si accede direttamente dalla strada in terra battuta che porta in Località Omaner.

2) Le particelle n. 48-49 e 50 costituiscono un appezzamento di terreno di forma irregolare in zona con pendenza significativa. Il terreno è un bosco misto di latifoglie che si affaccia su strada in terra battuta, molto stretta, da cui si accede direttamente per poi inerpicarsi all'interno attraverso un piccolo sentiero.

3) Destinazione d'uso: Secondo il piano AVEPA del 2024 la part. 48 si caratterizza per la presenza di mq.223 di Bosco; la part. 49 si caratterizza per mq.3166 di Bosco; la part. 50 si caratterizza per mq.5488 di Bosco. Per un totale di mq.8.877 a Bosco. Tutti i terreni sono classificati con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione".

4) Da un'indagine effettuata presso enti accreditati quali Avepa, Comunità Montana e Consorzio di bonifica non è stato rilevato alcun onere che interessi i terreni pignorati.

#### **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

#### **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 **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.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 eseguita 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.

#### **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 esecutata, 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

#### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal 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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

### **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 Sergio Macchi - N. 191/2024 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 **20%** del prezzo offerto **per il lotto 1** e al **10%** del prezzo offerto **per il lotto 2**, 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 "<https://www.spazioaste.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](mailto: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 20% del prezzo offerto per il lotto 1 e al 10% del prezzo offerto per il lotto 2, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 191/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Sergio Macchi, alle seguenti coordinate: "IT 69 Z 03268 11702 052186620310" (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, 26 febbraio 2026

Il Notaio delegato Sergio Macchi