

TRIBUNALE DI VERONA

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 29/2020 R.E. cui è riunita la n. 327/2021 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Pia Marinucci, Notaio in Cologna Veneta (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 18/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Ronco all'Adige (VR)** Località Tombazosana, Via Gramigna, **piena proprietà di fondo rustico**, costituito da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati a servizio, adibiti a stalle di cui una con annessi rustici, magazzino e ufficio e l'altra in edificio promiscuo d'epoca non censito al catasto fabbricati, nonché concimaia.

Catasto Fabbricati del Comune di Ronco all'Adige (VR) Fg. 28:

mapp. 355, Via Gramigna P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 5.622,00

Catasto Terreni del Comune di Ronco all'Adige (VR) Fg. 28:

mapp. 107 - fabb promis, ha. 0.3.98

mapp. 117 - fabb promis, ha. 0.1.73

Catasto Fabbricati del Comune di Ronco all'Adige (VR) Fg. 28:

mapp. 345 sub 5, Via Gramigna n. SNC, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 356,00

Catasto Terreni del Comune di Ronco all'Adige (VR) Fg. 28:

mapp. 355 - ente urbano, ha. 0.32.86 (già mm.nn. 63-69-113-344)

mapp. 102 - incolt prod cl. u, superficie mq. 697, RD Euro 0,03, RA Euro 0,14

mapp. 118 - frutteto cl. 1, superficie mq. 127, RD Euro 2,52, RA Euro 1,44

mapp. 121 - area rurale, superficie mq. 273

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato (CT mn 345).

Prezzo base: Euro 65.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 48.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti e dalla successiva integrazione in data 23.11.2022, risulta che presso l'Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti le stalle con annessi rustici di via Gramigna a Tombazosana:

- Concessione edilizia prot. 1274 n. 87 del 30.10.1978, riguardante la costruzione di un capannone avicolo di m 90,00

x 12,00 x 2,70 h sul terreno in via Gramigna a Tombazosana m.n. 43-63 (parte dell'attuale m.n. 355) del fg. 28;

- Concessione edilizia prot. 2391 n. 69 del 04.08.1982, riguardante la sostituzione del tetto e la demolizione di parte di un rustico (demolizione esterna non realizzata) di sul terreno in via Gramigna a Tombazosana m.n. 40 c (attuale m.n. 107) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige;

- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n. 8 del 25.06.1993, riguardante la costruzione di un capannone avicolo di m 96,50 x 12,30 x 3,00 h sul terreno in via Gramigna a Tombazosana m.n. 43-63 (parte attuale m.n. 355) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige;

- Concessione edilizia prot. 404 n. 02/2003 del 24.01.2003, riguardante la costruzione di un fabbricato uso deposito attrezzi agricoli sui m.n. 38-69-63 (parte attuale m.n. 355) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige, visto il parere favorevole della C.E. Comunale e dell'U.L.S.S. 21 con la prescrizione di dotarsi di servizi igienici in caso d'assunzione di personale;

- D.I.A. in sanatoria prot. 2406 dell'11.03.2003 in variante della C.E. n. 2 del 24.01.2003, riguardante la chiusura di una tettoia e varianti del magazzino in via Gramigna a Tombazosana sui m.n. 38-69 (parte attuale m.n. 355) del fg. 28;

- Concessione edilizia prot. 4980 n. 40/2003 del 28.05.2003, riguardante la costruzione di un fabbricato uso deposito attrezzi agricoli e prodotti delle stalle in proprietà sui m.n. 39 - 107 - 110 del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige, visto il parere favorevole della C.E. Comunale e dell'U.L.S.S. 21 previa dimostrazione del rapporto di aereazione della stalla sui m.n. 107-117 e con prescrizione di dotarsi di servizi igienici in caso di assunzione di personale;

- Permesso di Costruire prot. 13389/05 n. 31/2006 del 30.06.2006, riguardante l'ampliamento dell'allevamento esistente in via Gramigna a Tombazosana sui m.n. 63-69-102-113-344 (attuale m.n. 355) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige, visto il parere favorevole della C.E. Comunale e dell'U.L.S.S. 21 con divieto di utilizzo dell'ampliamento per stabulazione e con prescrizione di utilizzo accessorio e di dotazione di servizi igienici;

- Certificato di agibilità n. 13/2007 del 23.02.2007, riguardante l'ampliamento dell'allevamento esistente in via Gramigna a Tombazosana sul m.n. 355 del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige, con lavori iniziati il 24.01.2003 (CE 2/03) e il 20.07.2006 (PdC 31/06) e terminati il 27.12.2006.

La stalla nord sul m.n. 355 è stata realizzata nel 1978/9 come allevamento avicolo a nord dei preesistenti annessi rustici d'epoca esterni al nucleo della corte storica (m.n. 63, parte dell'attuale m.n. 3559 e condonata nella reale consistenza nel 1993; nel 2003 è stato realizzato in ampliamento a est dei rustici il deposito d'attrezzi agricoli (attuale impianto d'alimentazione della stalla) collegato con una tettoia alla stalla, successivamente chiusa per formare un collegamento funzionale e nel 2006 viene realizzato l'ampliamento dell'allevamento di bovini da carne bianca con un'ala di m 4.00 lungo tutto il fianco nord della stalla.

Nel progetto autorizzato, sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto come partizione funzionale, vengono indicati come "depositi di sostanze alimentari" sia l'attuale impianto d'alimentazione dei vitelli coi miscelatori in acciaio che la prima corsia sud dell'allevamento (deposito) che tutta l'ala aggiunta nel 2006 con agibilità del 2007, inoltre vengono indicati come locale infermeria e vasche dei reflui quelle realizzate sul m.n. 345 sub 4 (ceduto a terzi) dove veniva riportato anche un distinto edificio isolato destinato a spogliatoio, servizi e ufficio (che non risulta realizzato) il tutto in relazione alle prescrizioni ULSS 21 del 2005, che imponevano per la realizzazione dell'ampliamento dell'allevamento di non usarlo per la stabulazione degli animali e l'obbligo di dotarsi di spogliatoio e servizi igienici.

La stalla nord oggetto di stima risulta in sostanza conforme ai progetti autorizzati, salvo rilevare la mancanza dei prescritti servizi igienici e spogliatoio, la mancanza d'autonomia della dotazione di vasche dei liquami (che risultano cedute a terzi), le scadenti condizioni dei rustici e infine il riscontrato collasso di gran parte della copertura in eternit coibentato dei 9 settori nord della stalla.

La stalla sud sui m.n. 107-117 CT (non allibrata al catasto urbano) è un edificio presente nel catasto austriaco realizzato nel 1840 come complesso stalla/portico/fienile dell'adiacente corte storica Gramigna (scheda nucleo rurale storico C29) e nel 1982 è stata autorizzata la sostituzione del tetto (falda nord realizzata in eternit), la ristrutturazione interna con rimozione della parete d'ambito sud della stalla e la demolizione del solaio del fienile((in pratica, l'edificio è stato svuotato lasciando solo i pilastri cm 50x50 in cotto e un setto divisorio) e la demolizione della parte rustica a sud del portico (non realizzata e tuttora esistente); successivamente nel 2003, a seguito della richiesta di costruire una nuova stalla adiacente a nord del complesso (non realizzata), viene riportata la dimostrazione dei requisiti d'areazione dell'attuale edificio, indicandone anche la destinazione di "stalla vitelli da carne bianca" conforme all'attuale utilizzo, salvo l'adozione di 4 ventole d'areazione e il mantenimento delle finestre sul prospetto nord.

Nel progetto autorizzato e non realizzato, veniva prescritta l'adozione di servizi igienici in caso di assunzione di personale, riconoscendo implicitamente che la conduzione della stalla all'epoca era di tipo familiare, con residenza in sito.

La stalla sud attualmente usata per l'allevamento di vitelloni è costituita da un unico locale con celle di stabulazione ordinate con corridoi di servizio: va rilevata la presenza delle vasche di liquami nell'adiacente m.n. 345 sub 5, che vanno verificate sotto il profilo igienico sanitario.

In conclusione, sotto il profilo planivolumetrico le due stalle non presentano evidenze d'irregolarità di tipo edilizio/amministrativo, ma è stata rilevata la mancanza di servizi igienici e spogliatoio degli operatori, la mancanza d'autonomia e di verifica funzionale della dotazione di vasche dei liquami (anche considerando le vasche esistenti sul m.n. 345 sub 5 da adeguare alle norme intervenute) e le scadenti condizioni generali di tutti gli edifici d'epoca (rustici nord e stalla sud) e quelle pessime della copertura dei nove settori nord della stalla nord sul m.n. 355.

Il perito ha poi evidenziato che le due stalle pignorate sono formalmente condotte in locazione dall'Azienda agricola (omissis), che asseritamente conduce in affitto anche la stalla con relativi impianti e vasche di liquami sull'adiacente m.n. 345 sub 4 (di proprietà di terzi), quindi la gestione unitaria ha un assetto compatibile con le prescrizioni ULSS per la parte relativa alle vasche di liquami coperte, non riscontrabile in caso di gestione autonoma delle unità pignorate.

Dall'integrazione di perizia del 23.11.2022 (in atti), risulta che:

1) L'intera "corte Gramigna", costituita dalla sequenza dei m.n. 107-117-359-40-108-372-360 con relative pertinenze comprendenti anche i m.n. 345 sub 5 (parte) - 121-118-111 del fg. 28 CT di Ronco all'Adige, è situata in nucleo rurale con valore storico schedato nel vigente strumento urbanistico (scheda n. C29 risalente al P.R.G. 1997), con l'unità edilizia 1 (m.n. 107-117, stalla sud) recante specifici richiami normativi per la tutela del paesaggio storico col mantenimento dell'assetto planivolumetrico e storico esistente, oltre ai consueti richiami generali. Nel P.I. vigente il vincolo storico comprende tutto il terreno a ovest delle concimaie.

Risultano inoltre le indicazioni di allevamento zootecnico al margine della fascia di rispetto

dell'elettrodotto, con la parte nord del m.n. 355 in zona umida di Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e ai margini della zona di vincolo paesaggistico ex lege 42/2004 a salvaguardia dei corsi d'acqua (scolo Conduttore), recanti tra l'altro particolari tutele dei profili igienico sanitari.

2) Non risultano particolari atti d'asservimento, salvo rilevare che le stalle pignorate hanno vasche di liquami scoperte sulle pertinenze pignorate, da adeguare alle vigenti norme specialmente in caso di utilizzo esclusivo, salvo ripristino delle condizioni statiche e funzionali delle stalle pignorate anche rispetto agli impianti esistenti sul m.n. 345 sub 4 (di proprietà di terzi), con particolare riguardo alle condizioni igienico

sanitarie generali dell'attuale assetto delle stalle pignorate.

3) Nessun confine di pertinenza o servitù di passo risulta confinato, fatta eccezione per un tratto di rete metallica tra il m.n. 121 e il m.n. 359 di terzi posto tra l'edificio storico e lo stradello derivato a ovest di via Gramigna e per le recinzioni delle vasche liquami (m.n. 345 sub 5) adiacenti alla stalla d'epoca.

La principale servitù funzionale delle stalle pignorate riguarda le vasche dei liquami: attualmente, la stalla nord utilizza le vasche espressamente autorizzate sul m.n. 345 sub 4 ceduto a terzi, la stalla sud d'epoca utilizza le adiacenti vecchie vasche sul m.n. 345 sub 5 da

adeguare alle norme intervenute anche con adozione d'idoneo sistema di conferimento ed eventuale copertura e con verifica del dimensionamento, della tenuta e delle condizioni igieniche generali della stalla d'epoca.

4) Riscontrato nella stalla nord sul m.n. 355 l'intervenuto diffuso cedimento delle orditure secondarie della vecchia copertura dei 9 settori su 13 della parte nord originaria costruita nel 1978/9 e rimasti nella condizione strutturale d'impianto (salvo l'impiego di un corrente di rinforzo) con manto in eternit con schiuma coibente all'intradosso, è necessario ristrutturare le falde originarie per una superficie in falda di m^2 (13,50 x 70,00) = m^2 945 in modo analogo a quanto realizzato per i primi quattro settori sud della stalla, impiegando in modo strutturale i setti divisori e sostituendo il manto di copertura con pannello in lamiera coibentata, con un costo previsto e preventivabile di euro/ m^2 50,00 di opere edili - oltre alla bonifica e allo smaltimento dell'eternit nelle condizioni collassate ora esistenti, necessario per riutilizzare la stalla nord, salvo l'adeguato presidio igienico sanitario.

E' inoltre necessario verificare le condizioni strutturali e i manti di copertura della stalla sud e, considerato che la copertura della stalla sud d'epoca ha l'orditura delle travi, dei travetti e dello scortecciato in legno che mostra segni d'infiltrazione d'acqua che possono richiedere la sostituzione o l'integrazione di elementi strutturali e che la falda nord è costituita da lastre in fibrocemento (eternit), va verificata l'opportunità di sostituirle con lastre ondulate impermeabili sormontate da coppi tradizionali che potrebbero servire a stabilizzare anche la falda sud.

5) La stalla sud con adiacenti concimaie è una parte del complesso stalla/portico/fienile della corte Gramigna realizzata nella prima metà dell'800 con i tipi edilizi dell'epoca e si presenta in condizioni strutturali normali per l'epoca di costruzione, con muri e pilastri in laterizio pieno e copertura in travi e tavole di legno.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ronco all'Adige (VR) in data 09 novembre 2022 (allegato all'integrazione di perizia in atti), al quale si rimanda, risulta tra l'altro che le particelle censite al C.T. del medesimo Comune, al Fg. 28 mm.nn. 102-107-117-118-121-345 e 355, secondo il P.I. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 22.12.2020 ai sensi della L.R.V. 11/2004 hanno le seguenti destinazioni:

- **il m.n. 345** ricade: parzialmente in Z.T.O. "E" Zona Agricola - sottozona "E2" ai sensi degli artt. 28-41-42-45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 10; parzialmente in Z.T.O. "A" Nuclei Urbani di antica origine ai sensi degli artt. 28-29-30-31-32 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 11; parzialmente in Z.T.O. "Aree a tutela speciale" ai sensi dell'art. 52 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 12; parzialmente in Z.T.O. "Fasce e zone di rispetto - elettrodotto" ai sensi dell'art. 53 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 13. Allevamento zootecnico.

- **il m.n. 102** ricade: parzialmente in Z.T.O. "E" Zona Agricola - sottozona "E2" ai sensi degli artt. 28-41-42-45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 10.

- **i mm.nn. 102-355** ricadono: parzialmente in Z.T.O. "E" Zona Agricola - sottozona "E2" ai sensi

degli artt. 28-41-42-45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 10. Allevamento zootecnico.

- i mm.nn. 107-117-118-121 ricadono: in Z.T.O. "A" Nuclei Urbani di antica origine ai sensi degli artt. 28-29-30-31-32 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 11.

Detti mappali ricadono inoltre in Area soggetta a vincolo da allevamento zootecnico.

Precisazioni

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

a) Costituzione di vincolo di destinazione, giusta atto del 01.03.2006 n. 56769 Rep. Notaio Domenico Fauci, trascritto a Verona in data 08.03.2006 nn. 10352/6320, gravante le originarie particelle 102-113-69-63-344, a favore del Comune di Ronco all'Adige;

b) Locazione ultranovennale, giusta "contratto di locazione di fondo rustico" del 04.05.2016 n. 4089 Rep. Notaio Alessio Paladini, trascritto a Verona in data 05.05.2016 nn. 16763/1081 (anteriormente al pignoramento), gravante le originarie particelle 102-118-121-355 e sulla particella 345 sub 3 (oggi part. 345 sub 5). Dalla perizia e dalla successiva integrazione risulta inoltre che il contratto ha durata di anni 15, dal 04.05.2016 al 11.11.2031; ha un canone annuo di euro 33.000,00 già versato al momento della stipula del contratto per l'intera durata del contratto, ossia per una somma complessiva di euro 495.000,00, senza che sia stata trascritta la liberazione dei canoni non ancora scaduti, ossia del pagamento anticipato dei canoni stessi.

Dall'integrazione di perizia risulta poi che: "Stante la corresponsione anticipata del canone, riguardante ulteriori 9 stagioni agrarie - quindi fino al 2032 - e l'assenza di qualsiasi obbligazione del concedente circa le prevedibili migliorie funzionali e le necessarie manutenzioni sulle stalle, di fatto nessuna rendita sarebbe prevista per l'eventuale subentrante fino al 2032 a fronte di rilevanti oneri attesi all'esito del contratto.

Per le circostanze descritte, risultando di fatto azzerato il canone contrattuale dei beni, risulta anche tecnicamente incongruo e quindi non opponibile nel procedimento, salvo il merito.

Si invitano gli interessati all'acquisto del lotto a contattare il custode giudiziario in merito all'attuale stato di occupazione e possesso degli immobili facenti parte del presente lotto.

Dalla certificazione del Notaio Giulia Messina Vitrano (agli atti della procedura 29/2020 R.E.) risulta inoltre la seguente formalità che non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento: Costituzione di servitù di distanza a titolo oneroso, giusta atto del 20.12.2003 n. 18290 Rep. Notaio Guido Magrelli trascritto a Verona in data 16.01.2004 nn. 1366/1073, gravante tra le altre, sopra le originarie particelle 102-107, a favore dell'esecutato.

Dalla perizia in atti risulta che:

1) PER GLI ACCESSI: Il locale dell'impianto d'alimentazione (all'estremità sud della stalla) e gli annessi rustici, incluso il locale utilizzato come ufficio aziendale, sono accessibili dal prospetto sud dei rustici sul cortile nord del complesso della corte Gramigna costituito dallo stesso m.n. 355 e dai m.n. 111 e 40 (di proprietà di terzi).

Il cortile nord della corte Gramigna è raggiungibile sia dal prolungamento a ovest della via Gramigna, sia dello stradello promiscuo derivato da nord di via Gramigna in attraversamento del m.n. 345 CT che di fatto costituiscono un anello carrabile intorno alla corte storica; il m.n. 102 parte anch'esso dal cortile nord (m.n. 355, 111 e 40) e affianca sul lato est il locale dell'impianto d'alimentazione e tutta la stalla nord, costituendone essenziale servizio funzionale d'accesso.

La stalla sud d'epoca è accessibile dal prolungamento a ovest della via Gramigna che prosegue per l'accesso al cortile sud (principale) della corte Gramigna di terzi e di seguito per il citato cortile nord.

2) Nessun confine di pertinenza o servitù di passo risulta confinato, fatta eccezione per un tratto di rete metallica tra il m.n. 121 e il m.n. 359 (di proprietà di terzi), posto tra l'edificio storico e lo stradello derivato a ovest di via Gramigna e per le recinzioni delle vasche liquami adiacenti alla stalla d'epoca.

La principale servitù funzionale delle stalle pignorate riguarda le vasche dei liquami: attualmente, la stalla nord utilizza le vasche espressamente autorizzate sul m.n. 345 sub 4 ceduto a terzi in forza del contratto d'affitto; la stalla sud d'epoca utilizza le vecchie vasche adiacenti da adeguare alle norme intervenute anche con adozione d'idonea copertura e con verifica della tenuta.

3) Parte delle coperture delle stalle sono in eternit e vanno verificate.

4) Il dimensionamento dei mm.nn. 107-117, che dovrebbero costituire il sedime della stalla d'epoca (non allibrata al catasto fabbricati), in mappa risultano sottodimensionati di circa are 0.20 rispetto a quanto rilevabile in sito a sfavore dell'adiacente m.n. 345 sub 5.

Dall'integrazione di perizia del 23.11.2022 (in atti), risulta che: "Ritenendo confermata la

continuità storica dell'edificio sui m.n. 107-117, la procedura d'inserimento al catasto terreni per la regolarizzazione della posizione al catasto fabbricati assumendo come pertinenze tutti i terreni, incluso eventualmente anche l'attuale m.n. 345 sub 5 CEU, potrà essere definita con posizionamento della vasca liquami adeguata alle norme vigenti e la ristrutturazione delle coperture, dei fabbricati e della viabilità. L'eventuale adeguamento preliminare con verifica dei confini, posa dei termini, inserimento in mappa, redazione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie CEU comporta una spesa tecnica complessiva preventivabile in euro 2.400,00."

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Giuseppe Ruotolo**, Via Amatore Sciesa n. 3, Verona, tel. 0458003495,, email avv.giuseppe@studiolegaleruotolo.com. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

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

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 10 luglio 2024 alle ore 16:00
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:30)**

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

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a

spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet www.asteanunci.it, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia , sul sito internet www.astalegale.net.

Ufficio competente

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

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

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

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

L'offerta deve essere depositata **in busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

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

4) Modalità di versamento della cauzione

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

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.fallcoaste.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

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

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

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,

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

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio delegato);
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

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

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. 29/2020 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 50 Y 03268 11702 052623360170" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

Verona, 24 aprile 2024

Il Notaio delegato Pia Marinucci