

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 586/2018 R.E. cui è riunita la n. 15/2019 R.E. e con l'intervento del Fallimento n. 49/2022 Fall.

I sottoscritti Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR) e Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR) presso nov@, delegati ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 146/2023) e dal Giudice Delegato Dott.ssa Monica Attanasio, avvisano che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico (Lotti 1 e 2 di Perizia 6.1.23 Dott.ssa Filippozzi e 5 miniappartamenti Perizia 6.11.19 Arch. Bragantini)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** Località San Vito di Negrar, Viale Pighi n. 1 e 2, **piena proprietà di compendio immobiliare composto da:**

lotto 1 di stima dott.ssa Arianna Filippozzi e oggetto di esecuzione immobiliare:

- **fabbricato a destinazione alberghiera** elevato a 5 piani fuori terra oltre ad uno interrato con area pertinenziale esterna avente capacità ricettiva (da planimetria catastale) di n. 118 camere;
- **fabbricato a destinazione enoteca** distribuito in su 2 livelli;
- **unità a destinazione negozio** (sala giochi e sala lettura in planimetria catastale), il cui piano interrato è di fatto collegato con l'enoteca e direttamente accessibile dalla stessa e in cui è di fatto ricavata una sala ristorante;
- **fabbricato a destinazione alberghiera** elevato a 6 piani fuori terra oltre ad uno interrato con area pertinenziale esterna, avente capacità ricettiva (ragguagliata, da planimetria catastale) di 94 camere;

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40

mapp. 380 graffato con mapp. 258 sub. 16 e mapp. 176 sub. 4, Via San Vito, P. S1, cat. D/2 - R.C. Euro 59.626

mapp. 16 sub 42 graffato con mapp. 175 sub. 5, mapp. 177 sub. 5 e mapp. 457 sub. 3, Via San Vito, P. S1, cat. D/8 - R.C. Euro 11.152

mapp. 16 sub 43, Via San Vito P. S1-T, cat. C/1 - cl. 8 sup.cat. mq. 222 - mq. 177 - R.C. Euro 5.484,77

mapp. 1107 sub 1, Via San Vito n. SNC, P. S1-T-1-2-3-4, cat. D/2 - R.C. Euro 81.762,00

mapp. 1107 sub 2, Via San Vito n. SNC, P. T, area urbana - mq. 405

mapp. 1107 sub 3, Via San Vito n. SNC, P. 4-5, fabbricato in corso di costruzione

mapp. 1107 sub 4, Via San Vito n. SNC, P. 5, fabbricato in corso di costruzione

Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 1107 - ente urbano, superficie mq. 4.126

lotto 2 di stima dott.ssa Arianna Filippozzi e delegato dal G.D. del Fallimento n. 49/2022:

- **piscina scoperta, vincolata ad uso pubblico** e dotata di area pertinenziale esterna,
- **cabina elettrica, camminamento e area urbana scoperta.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 1108 sub 1, Via San Vito n. SNC, P. S1-T, cat. D/6 - R.C. Euro 8.019,60

mapp. 1041, Via Gian Battista Pighi P. T, cat. D/1 - R.C. Euro 138,00

mapp. 1109, Via San Vito n. SNC, P. T, area urbana - mq. 286

Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 1106 - vigneto cl. 1, superficie mq. 343, RD Euro 4,96, RA Euro 2,66

- **5 miniappartamenti al piano primo** posti in Via San Vito n. 24 (beni di cui alla perizia del 6.11.2019 Arch. Francesco Bragantini):

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 176 sub 5, Via San Vito P. 1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 2,5 sup.cat. mq. 49 - R.C. Euro 245,32

mapp. 176 sub 9, Via San Vito P. 1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 3 sup.cat. mq. 53 - R.C. Euro 294,38

mapp. 176 sub 8, Via San Vito P. 1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 2 sup.cat. mq. 37 - R.C. Euro 196,25

mapp. 176 sub 7, Via San Vito P. 1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 3 sup.cat. mq. 55 - R.C. Euro 294,38

mapp. 176 sub 6, Via San Vito P. 1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 2,5 sup.cat. mq. 55 - R.C. Euro 245,32

mapp. 176 sub 10, Via San Vito P. 1, bene comune non censibile

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile (passaggio pedonale uso pubblico) di pertinenza ai subb 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-40-41-43-45.

Dalle certificazioni notarili agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali:

- risultano inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sul "bene comune non censibile meglio identificato nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della pratica catastale dal mapp. 258 sub 12 b.c.n.c. ai subb. 1-2-3-4-5-6-11-16-17 e 19 (corte e vano scala)".

- il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar* - al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40, nonché con i mappali 175 di are 1.25 - 175 sub 1 -*in realtà sub 2*- 177 di are 2.63 - 257 di are 1.96 - 258 di are 9.50 e 457 di are 22.34.

Prezzo base: Euro 7.750.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 10.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 5.812.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, redatta dalla dott.ssa Arianna Filippozzi di data 6.1.2023, risulta che:

- per gli immobili posti in vendita sono state reperite le seguenti concessioni edilizie:

per la porzione "Hotel vecchio":

. CE 35/88 del 20/07/1989 rilasciata per demolizione di un fabbricato esistente adibito a cantina;

. CE 35/88 del 25/07/1989 rilasciata per ampliamento (non è stato reperito né fornito al perito il titolo edilizio inerente all'ala originaria dell'hotel - zona sud);

. CE 35/88 del 29/01/1992 rilasciata in variante ad ampliamento;

. PE 35/88/01 del 22/02/1993, autorizzazione per la esecuzione di opere rilasciata per sistemazione esterna e parcheggi;

. PE 35/88 del 22/02/1993, autorizzazione per la esecuzione di opere rilasciata per ultimazione lavori e modifiche interne inerenti l'ampliamento;

. Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità, prot 5837 del 16/11/1993, inerente le CE 35/88 del 25/07/89, 29/01/92 e 25/02/93;

. l'agibilità è da intendersi attestata stante il silenzio della amministrazione comunale per 45 gg dalla data di presentazione;

. Condono Edilizio 666/95 del 14/03/1997 per modifiche di un edificio adibito ad uso hotel con cambio di destinazione d'uso da soffitta a camere con sistemazione esterna. Il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato in data 09/04/1997;

. DIA prot 7190 del 20/05/1999 per cambio di destinazione d'uso di 4 stanze (n° 1 per piano) da soggiorno comune a camera;

- in esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

. modeste difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);

. modeste difformità prospettiche ed esteriori;

. rilevata l'esistenza in loco di un locale adibito a celle frigorifere, dell'estensione totale simile a m 6x4, che è realizzato al di fuori del perimetro di sagoma del fabbricato mn 258, ed in particolare al di sotto della particella individuata al CF, fg 40, mn 258 sub. 20, catastalmente intestata al Comune di Negrar. Tale bene non è oggetto di stima né di vendita;

- la situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario. Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in Euro 25.000,00 circa.

per la porzione "enoteca-ristorante" e unità a destinazione negozio (di cui la porzione originaria del fabbricato è stata edificata in data anteriore al 1.9.1967, in quanto presente nella mappa di impianto catastale):

. licenza di costruzione n° 73/63 del 16/11/1963;

. concessione per la esecuzione di opere, PE 303A/01 del 24/03/2003 per ristrutturazione piano terra di un edificio esistente da adibire ad enoteca;

. concessione edilizia in sanatoria PE 109A/02 del 11/02/2003 per modifiche al piano terra di un edificio esistente;

. PdC PE 293D/04 del 02/02/2007 interessante la sala giochi/lettura;

. PdC PE 293F/04 del 06/05/2008 interessante la sala giochi/lettura;

. PdC PE 293G/04 del 31/10/2008 interessante la sala giochi/lettura;

. Domanda di agibilità prot 20830 del 26/11/2008 inerente la sala giochi/lettura;

. DIA prot 18730 del 29/09/2005 (PE 157B/05) per installazione tende parasole e modifiche ad enoteca;

. dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot 6330 del 07/04/2005 per pratiche 109A/02 - 303A/01 - 303E/01;

. DIA prot 271 del 09/01/2009 (PE 3A/09) per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano interrato e piccole opere interne all'enoteca;

- in esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

. modeste difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);

. modeste difformità prospettiche ed esteriori;

. avvenuta realizzazione nei pressi dell'accesso di una tettoia in legno avente dimensioni simili a m 5x5,42 ed altezza netta interna compresa tra m 2,92 e m 4,05;

. avvenuta asportazione di una tenda da sole regolarmente autorizzata nei pressi dell'accesso;

- la situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario. Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in Euro 10.000,00 circa.

per la porzione "Hotel nuovo":

. PdC PE 126A/02 del 17/12/2007 per la costruzione di un nuovo edificio nel complesso alberghiero e tinteggiatura;

. DIA prot 3447 del 21/11/2008 (PE 126C/02) quale variante in corso d'opera al PdC PE 126A/02;

. PdC PE 126D/02 del 04/03/2015 quale variante e ultimazione lavori;

. CILA 1452, PE 126E/02 del 03/04/2018 quale variante e ultimazione lavori;

. CILA tardiva 1827, PE 144B/18 del 13/12/2018 per difformità prospettiche;

. Segnalazione Certificata di Agibilità parziale 1805, prot 32861 del 24/12/2018;

- in esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

. difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);

. modeste difformità prospettiche ed esteriori;

- la situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario. Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in Euro 25.000,00 circa.

per la porzione piscina, cabina elettrica e camminamenti:

. PdC PE 24A/09 del 17/06/2009 per la realizzazione e tinteggiatura di una cabina elettrica;

. Domanda di agibilità prot 3338 del 02/03/2010 inerente PdC 24A/09;

. PdC PE 84A/03 del 16/11/2007 per realizzazione di sistemazioni esterne - piscina e verde ad uso pubblico;

. PdC PE 84C/03 del 31/12/2015 quale variante ed ultimazione lavori;

. SCIA PE 84D/03, prot 9262 del 26/04/2016 per piccole modifiche piscina e locali tecnici;

. Segnalazione Certificata Agibilità prot 21420-21421 del 25/08/2018 inerente piscina, spogliatoi e biglietteria/bar;

- in esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

. difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);

. modeste difformità prospettiche ed esteriori;

- la situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario. Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in Euro 5.000,00 circa.

Dalla perizia redatta dall'Arch. Francesco Bragantini depositata in data 6.11.2019, risulta che per i miniappartamenti posti in vendita sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- concessione edilizia n.195/98 per restauro di una porzione di fabbricato ad uso granaio del 15.03.1998;

- concessione edilizia n.195B/98 rilasciata in data 8 maggio 2003 per variante restauro di una porzione di fabbricato ad uso granaio a miniappartamenti annessi all'Hotel "omissis" - ultimazione lavori e variante, a condizione che vengano osservate le seguenti prescrizioni: "convenzione o vincolo d'uso, registrato e trascritto, stipulati da tutti i soggetti interessati, che specifichi la pertinenza, l'uso delle superfici destinate a parcheggio a favore dell'enoteca e dei mini appartamenti, subordinandone l'efficacia al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'ampliamento di ricettività del complesso alberghiero richiesta con p.e. 126 A/02, e quindi alla stipula della convenzione di cessione delle aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico per complessivi mq 7675, previsti con p.e. 251 A/01 e p.e. 68 A/02;

- D.I.A. prot.2743 del 12.02.2004 per variante al progetto di cambio d'uso da granaio a miniappartamenti annessi all'Hotel;

- Dichiarazione di Fine Lavori e Agibilità prot.18891 del 28.09.2004.

Dall'atto in data 19.06.1989 n. 81429 Rep. Notaio Franco Celli, avente ad oggetto il trasferimento, oltre a maggior consistenza, dei mappali 176 sub 5 - 6 - 7 - 8 - 9 e 10 del NCEU di Negrar Sez. U, Fg. 22, risulta che quanto oggetto di compravendita è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

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

Precisazioni

I beni costituenti il Lotto Unico (Lotti 1 e 2 di perizia del 6.1.2023) devono essere oggetto di vendita contestuale in unico lotto, sebbene il trasferimento avverrà mediante l'emissione di due distinti decreti di trasferimento, l'uno da parte del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e l'altro da parte del Giudice Delegato del Fallimento n. 49/2022; con provvedimento in data 25.10.2023 del Giudice dell'esecuzione è stata inoltre autorizzata la vendita in unico lotto anche dei 5 miniappartamenti, in ragione della connessione al complesso alberghiero contenuta nelle concessioni edilizie ad essi relative.

Il saldo avverrà in ogni caso in unica soluzione a favore della procedura esecutiva immobiliare.

Dalla perizia, redatta dalla dott.ssa Arianna Filippozzi di data 6.1.2023, in atti, risulta che:

- le planimetrie catastali non sono conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono per aspetti analoghi a quelli rilevati sotto il profilo urbanistico- edilizio;

- è indicato che in corso di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali, con le pratiche

edilizie 195/98 del 15/03/1999, 159B/98 del 08/05/2003 e DIA 195D/98 del 12/02/2004 è stato richiesto il restauro di una porzione di fabbricato adibito a granaio con cambio d'uso in miniappartamenti. Per tale cambio d'uso sono stati adibiti a parcheggio per i miniappartamenti le aree insistenti su area pertinenziale dell'hotel individuate in perizia alle pagine 38 e 39; sono state inoltre individuate le aree e le porzioni di immobili da adibirsi a parcheggio (anche nell'Hotel "nuovo", all'epoca ancora da realizzarsi); Con la pratica edilizia 3A/09 del 09/01/2009 sono stati adibiti a parcheggio per l'enoteca le porzioni, insistenti su area pertinenziale dell'hotel (sia vecchio che nuovo) come individuate in perizia a pagina 65;

- la struttura alberghiera ("Hotel vecchio") è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40, mapp. 176 sub 4 graffato con i mapp. 258 sub. 14, mapp. 258 sub. 16 e mapp. 380, Via San Vito, P. S1, cat. D/2 - R.C. Euro 59.626; **la porzione individuata con il mappale 258 sub 14 risulta essere di proprietà di terzi e per tale motivo non può essere oggetto della presente vendita;** detta porzione individua parte della centrale termica, parte del vano scale e parte della sala pompe poste al piano interrato ed è sconfinata sotto un mappale in proprietà di terzi.

Da nota del Perito Stimatore dott.ssa Filippozzi depositata in data 31.3.2023 risulta che è stata individuata una possibile soluzione per la volturazione catastale degli immobili, operando unicamente sui beni intestati alla parte cedente e lasciando quindi invariati quelli non oggetto di vendita (mapp. 258 sub 14); sembrerebbe non essere necessaria alcuna variazione degli immobili (DOCFA o altro). Parrebbe quindi possibile potersi eseguire la volturazione catastale, contrariamente a quanto indicato da parte dei tecnici catastali al Perito in prima battuta;

- **un vano deposito presente nella planimetria dell'enoteca non è raffigurato nell'elaborato planimetrico e parrebbe essere realizzato in posizione sottostante al mn 255, con destinazione "area"; dall'esame esterna del fabbricato, lato Via Quintarelli, il vano si ritiene corrisponda al manufatto cementizio sopraelevato rispetto la strada.**

Dalla perizia in atti risulta inoltre reperita presso il Comune di Negrar una dichiarazione unilaterale di vincolo di uso pubblico inerente l'attuale m.n. 16 sub. 44 (porticato prospettante la pubblica Via), Rep. 155321 Notaio Franco Celli del 09/10/2006, la cui trascrizione non è stata eseguita per ricusazione del conservatore.

Dalla documentazione agli atti risulta che il compendio immobiliare è oggetto di contratto di locazione "a far data dal 15 ottobre 2022 e sino al 14 ottobre 2026". Dal predetto contratto risulta che "la durata effettiva dello stesso è strettamente collegata alle vicende della suddetta procedura espropriativa e al Fallimento, pertanto nel caso di aggiudicazione definitiva dell'immobile locato e/o di vendita dei beni in sede fallimentare ovvero di estinzione per qualsiasi causa delle procedure in questione il presente contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente cessato e/o perderà di efficacia, con conseguente obbligo di restituzione dei beni locati nel termine di 10 (dieci) giorni dalla data di comunicazione del provvedimento suddetto".

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Dalla perizia redatta dall'Arch. Francesco Bragantini depositata in data 6.11.2019, risulta che:

- si è rilevata la conformità dei luoghi con le autorizzazioni edilizie e le planimetrie catastali;

- l'appartamento identificato con il mapp. 176 sub 6 è oggetto di contratto di locazione dal 01.04.2009 al 31.03.2013 - rinnovabile automaticamente per lo stesso periodo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.04.2009, antecedentemente alla

data del pignoramento;

- l'appartamento identificato con il mapp. 176 sub 7 è oggetto di contratto di locazione dal 01.06.2018 al 31.05.2022 - rinnovabile automaticamente per lo stesso periodo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26.06.2018, antecedentemente alla data del pignoramento;

- l'appartamento identificato con il mapp. 176 sub 8 è oggetto di contratto di locazione dal 02.05.2012 al 01.05.2016 - rinnovabile automaticamente per lo stesso periodo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02.05.2012, antecedentemente alla data del pignoramento;

- detti canoni sono ritenuti congrui dal perito stimatore.

Dalla documentazione agli atti (relazione del Custode del 7.12.2022) risulta che i miniappartamenti sono liberi.

Si invitano in ogni caso gli eventuali interessati all'acquisto ad acquisire le opportune informazioni in merito allo stato di occupazione attuale contattando il Custode Giudiziario, l'Avv. Lorenzo Dalla Rosa, ai recapiti *infra* indicati.

Dalla documentazione in atti risulta che a carico dei beni posti in vendita risultano le seguenti trascrizioni che non saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:

- trascrizione in data 05.11.1985 n.20360 R.G. e 14663 R.P. di vincolo di destinazione turistica ai sensi art. 5 LR.Veneto n.12 del 13.03.1984;

- atto unilaterale d'obbligo del 18.11.2002 (trascritto a Verona il 22/11/2002, RG 47900, RP 33048) inerente accordi tra parte esecutata/fallita e una società terza per aree da adibirsi a parcheggio in conseguenza di pratiche edilizie in corso di rilascio;

- trascrizione in data 09.03.2005 n.9157 R.G. n.5753 R.P. di convenzione edilizia per la realizzazione del piano di lottizzazione della zona D3/1 in località San Vito a favore del Comune di Negrar di cui all'atto del 09.02.2005 rep. 148258 Notaio Celli, convenzione modificata con atto in data 03.03.2015 rep. N.6243/2015 Segretario Comunale di Negrar trascritta a Verona il 31.03.2015 RG n.10217 e n.6960 RP, e successivo atto rep. 160532 Notaio Celli del 21.12.2015; si richiamano tutti i patti, clausole e condizioni contenute nelle citate convenzioni e in particolare quanto indicato all'art. 10, laddove al punto 11 è previsto che: "In caso di eventuale trasferimento a terzi, in qualsiasi forma attuato, la Ditta esecutrice riconosce al Comune di Negrar diritto di prelazione per l'acquisto del complesso della piscina a parità di condizioni. (...)".

- trascrizione di servitù di veduta in data 01.02.2007 n.4959 R.G. n.2780 R.P., a favore dell'immobile identificato con il map.177 sub 11 fg. 22 del CF del Comune di Negrar e a carico di parte dell'area sulla quale insiste il complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto costituita in data 22.01.2007 rep. 155696 Notaio Celli;

- atto di vincolo di destinazione ad uso pubblico in data 21/12/2018 (trascritto a Verona il 24/12/2018, n. 52913 R.G. e n. 35771 R.P.), mediante il quale la società esecutata/fallita ha assoggettato "ad uso pubblico, fino a modifica dello strumento urbanistico vigente, l'area classificata a verde attrezzato già utilizzata per la realizzazione della piscina e delle strutture di servizio dell'Hotel" ...omissis... (leggasi Hotel nuovo) "e precisamente le seguenti aree:"

CT Comune di Negrar, fg 40 mn

. 1108 ente urbano di mq 2547;

. 1106 di mq 343;

CF Comune di Negrar, fg 40 mn

. 1109 area urbana di mq 286;

. 1107 sub. 2 area urbana di mq 405.

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

con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 5 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 20, Via San Vito n. 24, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 69 - R.C. Euro 207,87

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 53.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 39.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;
- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004
- Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005
- Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007
- Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007
- Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.
- Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 22.05.2013 (anteriore al pignoramento) n. 2119 serie 3T, stipulato in data 21.5.2013, con durata di anni 4, decorrenza dal 01.05.2013 e scadenza il 30.04.2017, con proroga automatica per

eguale periodo salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda. Da relazione dei custodi giudiziari in data 16.2.2023 risulta che non essendo regolari i pagamenti si è reso necessario avviare la procedura di sfratto.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 6 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 21, Via San Vito n. 24, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 74 - R.C. Euro 237,57

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 57.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 42.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

· Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004

· Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005

· Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007

· Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007

· Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.

· Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare

la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 25.09.2015 (anteriore al pignoramento) n. 10218 serie 3T, stipulato in data 25.09.2015 per la durata di anni 4 dal 25.09.2015 al 24.09.2019, con proroga automatica di 2 anni salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Dalla documentazione agli atti (relazione dei custodi in data 16.02.2023) risulta che per il Lotto 6 è stato eseguito lo sfratto.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custode giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 7 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 23, Via San Vito n. 24, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4,5 sup.cat. mq. 65 - R.C. Euro 267,27

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 49.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 36.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

· Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004

· Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005

· Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007

· Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007

· Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.

· Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva

Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 07.02.2008 (anteriore al pignoramento) n. 304 serie 3T, stipulato in data 07.02.2008 per la durata di anni 4 dal 01.02.2008 al 31.01.2012, con proroga automatica per eguale periodo, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Dalla documentazione agli atti (relazione dei custodi in data 16.02.2023) risulta che per il Lotto 7 è stato eseguito lo sfratto.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 8 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 24, Via San Vito n. 24, P. 1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 67 - R.C. Euro 207,87

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 51.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 38.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;
- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004
- Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005

- Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007
 - Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007
 - Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.
 - Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008
 - il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.
- L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 29.05.2017 (anteriore al pignoramento) n. 6109 serie 3T, stipulato in data 29.05.2017, per la durata di anni 4 dal 04.05.2017 al 03.05.2021, con proroga automatica di 2 anni, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Dalla documentazione agli atti risulta disposto un differimento del rilascio dell'immobile sino alla fine dell'anno 2023.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 9 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione monolocale al piano secondo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40

mapp. 16 sub 26 graffato con mapp. 457 sub. 11, Via San Vito n. 24, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 2,5 - R.C. Euro 148,48

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 30.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 22.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

· Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004

· Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005

· Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007

· Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007

· Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.

· Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 24.02.2017 (anteriore al pignoramento) n. 2541 serie 3T, stipulato in data 20.02.2017, per la durata di anni 4 dal 01.02.2017 al 31.01.2021, con proroga automatica di 2 anni, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 10 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano secondo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 28, Via San Vito n. 24, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 67 - R.C. Euro 237,57

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del

Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 51.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 38.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

· Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004

· Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005

· Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007

· Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007

· Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.

· Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02.07.2015, (anteriore al pignoramento) n. 6865 serie 3T, stipulato in data 01.07.2015, per la durata di anni 4 dal 01.07.2015 e scadenza il 30.06.2019, con proroga automatica di 2 anni, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Dalla documentazione agli atti (relazione dei custodi in data 16.02.2023) risulta che per il Lotto 10 è stato eseguito lo sfratto.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 11 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione monolocale al piano secondo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 31, Via San Vito n. 24, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 2,5 sup.cat. mq. 44 - R.C. Euro 148,48

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 33.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 24.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

· Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004

· Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005

· Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007

· Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007

· Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.

· Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 03.11.2011 (anteriore al pignoramento) n. 2323 serie 3T, stipulato in data 03.11.2011 per la durata di anni 4, con decorrenza dal 02.11.2011 e scadenza il 01.11.2015, con proroga automatica per eguale periodo, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda. Da relazione dei custodi giudiziari in data 16.2.2023 risulta che non essendo regolari i pagamenti si è reso necessario avviare la procedura di sfratto.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del

cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 12 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano secondo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 32, Via San Vito n. 24, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4,5 sup.cat. mq. 64 - R.C. Euro 267,27

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) -*correttamente Sezione di Negrar*- al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 50.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 37.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004
- Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005
- Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007
- Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007
- Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.
- Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 11.09.2008 (anteriore al pignoramento) n. 1481 serie 3T, stipulato in data 11.09.2008 per la durata di anni 4, con decorrenza dal 11.09.2008 e scadenza il 10.09.2012, con proroga automatica per eguale periodo, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo

il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

Lotto 13 (Perizia del 16.11.2019 Es. 15/19 Arch. Sartori)

In **Comune di Negrar di Valpolicella (VR)** località San Vito, all'interno del complesso immobiliare denominato "Cason", **piena proprietà di abitazione al piano secondo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) Fg. 40:

mapp. 16 sub 33, Via San Vito n. 24, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 67 - R.C. Euro 207,87

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e in particolare sul mappale 16 sub 44 bene comune non censibile.

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti risultano le seguenti precisazioni catastali: il terreno sul quale insiste la porzione di complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) *-correttamente Sezione di Negrar-* al Fg. 40 con i mappali 16 di are 4.96 - 16 sub 1 e 498 di are 4.40.

Prezzo base: Euro 51.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 38.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti, depositata dall'Arch. Stefano Sartori in data 16.11.2019, risulta che:

- l'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di vendita fa parte del piccolo centro storico località San Vito ed è stato realizzato intorno alla fine del 1800, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967;

- successivamente lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004
- Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005
- Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007
- Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007
- Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.
- Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.

Al momento della redazione della stima il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 11.09.2008 (anteriore al pignoramento) n. 1480 serie 3T, stipulato in data 11.09.2008 per la durata di anni 4, con decorrenza dal 11.09.2008 e scadenza il 10.09.2012, con proroga automatica per eguale periodo, salvo disdetta; l'esperto stimatore ha ritenuto congruo il canone convenuto in detto contratto, allegato alla perizia in atti cui si rimanda.

Dalla documentazione agli atti (relazione dei custodi in data 16.02.2023) risulta che per il Lotto 13 è stato eseguito lo sfratto.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto a contattare i custodi giudiziari, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

Si precisa che la presente cessione di immobili avviene nei confronti di soggetto IVA con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA sul trasferimento da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o costruiti /ristrutturati dall'esecutata/fallita oltre i 5 anni) e/o applicazione del regime ordinario IVA su beni in corso di costruzione.

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 Lorenzo Dalla Rosa**, Lungadige Capuleti n. 1/A, Verona, tel. 0458009450, fax 0458011242, email avv.dallarosa@fastwebnet.it **Avvocato Michele Fontana** tel. 045576818, fax 0458106376, email m.fontana@sartoriefontana.it **Avvocato Paolo Malizia** presso l'Associazione CAVV, Via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 045 595586,, email cavvpaolomalizia@gmail.com **Avvocato Daniela Deguidi**, C.so Cavour n. 32, Verona, tel. 0458035655, fax 0458009389, email danieladeguidi@studiodavvocato.it **Avvocato Davide Ferrarese** tel. 0458035705, fax 0458035755, email ferrarese04@yahoo.it. 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 8 maggio 2024 alle ore 16:40

(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 16:30)

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.

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 (o vaglia postale) intestato ai notai delegati con l'indicazione della procedura esecutiva "**Notai Giacomo Gelmi e Giacomo Felli Es. 586/2018 RE**";
- 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 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

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale) intestato ai Notai delegati 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**

1 Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta

giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.fallcoaste.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

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

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

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio delegato);
- l'indicazione del **prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di 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

di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

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

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. 586/2018 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 98 Z 03268 11702 052160161680" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 21 febbraio 2024

I Notai delegati Giacomo Gelmi e Giacomo Felli