



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 332/2022 R.G.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Valeria Spada Tel.: 0452470709 mail: avv.valeriaspada@gmail.com

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

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. Attilio Burti

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 10 luglio 2024 alle ore 15:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

#### **BENI IMMOBILI**

##### **Lotto 1**

In **Comune di Dolce' (VR)** Località Ceraino, Via Rovereto snc, **piena proprietà di porzione di fabbricato, a cortina, terra/cielo**, su tre livelli, in fase di ristrutturazione.

Catasto Fabbricati del Comune di Dolce' (VR) Fg. 37:

mapp. 144 sub 3, Via Rovereto n. SNC, P. T-1-2, fabbricato in corso di costruzione

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.

**al valore d'asta di Euro 79.000,00 (settantanovemila)**

**offerta minima Euro 59.250,00 (cinquantanovemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00 (mille)**

##### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta ancora in fase di completamento (in corso di costruzione) come correttamente indicato dalle visure catastali: categoria F/3.

Non è stato possibile, per il perito, indicare un giudizio di conformità catastale poichè tale categoria non prevede il deposito delle planimetrie di riferimento

##### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile oggetto di procedura è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Dolcè (VR):

- Concessione Edilizia n. 55/97 del 08.06.1997 prot. 6540/96 per lavori di ristrutturazione dell'edificio n. 18 bis del P.P.R.C.S. e manutenzione straordinaria del tetto della parte bassa dell'edificio destinata a civile abitazione sita in loc. Ceraino del comune di Dolcè.

- Concessione Edilizia 20/01 del 02.04.2001 variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 55/97 del 08.06.1997 prot. 6540/96 per lavori di ristrutturazione dell'edificio n. 18 bis del P.P.R.C.S. e manutenzione straordinaria del tetto della parte bassa dell'edificio destinata a civile abitazione sita in loc. Ceraino del comune di Dolcè.

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra indicate e dalla documentazione storica catastale raccolta è emerso che l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta **NON CONFORME** ai titoli edilizi autorizzativi, per le ragioni di cui di seguito:

\* Le concessioni Edilizie 55/97 e 20/01 riferiscono ad opere di ristrutturazione interne e rifacimento del tetto del fabbricato residenziale originariamente identificato al fg. 37, mappale 144 sub. 2 collocato in una traversa di Via Rovereto loc. Ceraino di Dolcè (VR);

\* Allo stato dei luoghi e catastale, sono individuate due unità immobiliari distinte (sub. 3 e sub. 4)

ricavate dal precedente sub. 2 per la cui divisione non é mai stato recuperato presso l'archivio comunale alcun titolo edilizio.

\* Le concessioni edilizie si concludono, in parte, con il deposito di una dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di agibilità completa (non parziale) per il solo sub. 4 (non oggetto di pignoramento), in assenza di riferimenti ad altri titoli edilizi.

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere, in prima sede, con la presentazione di una pratica edilizia mirata alla divisione del fabbricato in due unità abitative -tale pratica dovrà necessariamente essere presentata a nome dei futuri proprietari del sub. 3 congiuntamente ai proprietari del sub. 4 (non oggetto di pignoramento)- e, successivamente, si dovrà procedere con il deposito di una pratica mirata al completamento delle opere di ristrutturazione del subalterno 3.

Le spese per la presentazione delle pratiche sopra descritte sono state stimate in ca. Euro 10.000,00, esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

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

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di compravendita in data 21.05.1996 n. 81177 rep. Notaio Luciano Paolucci, trascritta a Verona il 28.05.1996 ai nn. 15320 R.G. e 11079 R.P.. La quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile posto in vendita è pervenuta a parte eseguita nella precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 37 Particella 144 sub. 2.

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

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava utilizzato, limitatamente ai due locali posti al piano terra, come deposito, da parte dell'esecutata e della sua famiglia. I locali ai piani superiori risultavano non accessibili, in quanto sprovvisti di scale di collegamento.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) L'unità in oggetto si compone in parte di locali ad uno stato grezzo avanzato, ed in parte di locali finiti, tali verifiche sono state eseguite dal perito per i soli ambienti collocati al piano terra poiché non sono state realizzate le scale di collegamento verticale tra i piani.

2) L'accesso alla proprietà (sub. 3) avviene direttamente dalla via pubblica (via Rovereto snc) tramite un vano porta in assenza di num. civico. Il perito ha evidenziato la presenza di una seconda porta di accesso interna, la quale collega l'unità posta in vendita con il sub. 4 (Non oggetto di pignoramento).

In sede di sopralluogo è stato rilevato inoltre che i locali interni accessibili, ed in particolare la stanza confinante e collegata con il sub. 4 (non oggetto di vendita) risulta essere abitabile e finita, completa diintonaci interni, pavimenti, serramenti, impianto elettrico e un radiatore in ghisa (la cui funzionalità, è stato riferito, risulta essere scollegata dall'adiacente sub. 4).

#### **Lotto 2**

In **Comune di Dolce' (VR)** Località Ceraino, Via Rovereto n. 148, **piena proprietà di autorimessa** al piano terra **con soppalco** piano primo **e di adiacente piccolo deposito**.

Catasto Fabbricati del Comune di Dolce' (VR) Fg. 37:

mapp. 144 sub 5, Via Rovereto n. SNC, P. T-1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 74 - mq. 77 - R.C. Euro 95,44

mapp. 144 sub 6, Via Rovereto n. SNC, P. T, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 8 - mq. 5 - R.C. Euro 2,84

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.

**al valore d'asta di Euro 32.000,00 (trentaduemila)**

**offerta minima Euro 24.000,00 (ventiquattromila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00 (mille)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia emerge che le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita sono conformi allo stato dei luoghi.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che gli immobili oggetto di procedura sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono stati variati in virtù di Concessione Edilizia n. 09/99 del 03.03.1999 prot. 4926 per ristrutturazione con aumento di volume di un edificio accessorio sito in loc. Ceraino del Comune di Dolce'.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo è emerso che la raffigurazione degli immobili negli elaborati grafici depositati nella Concessione Edilizia 09/99, presso il Comune di Dolcè (VR), è CONFORME con lo stato dei luoghi.

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

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di compravendita in data 21.05.1996 n. 81177 rep. Notaio Luciano Paolucci, trascritta a Verona il 28.05.1996 ai nn. 15320 R.G. e 11079 R.P.. La quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile posto in vendita è pervenuta a parte eseguita nella precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 37 Particella 144 sub. 2.

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

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, in sede di sopralluogo, erano utilizzati dall'esecutata e dagli altri proprietari dei subalterni componenti il compendio immobiliare.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica (via Rovereto civico non identificato) tramite uno Stradella ghiaiato (mappale 142) per mezzo di un portone esterno in ferro che individua l'accesso alla corte comune (subalterno 7 B.C.N.C. ai subalterni 3-4-5-6). Il perito ha segnalato che lo Stradello identificato con il mappale 142 risulta indicato al catasto terreni come ACCESSORIO senza riportare nelle note l'indicazione della particella alla quale risulta legato

#### **Lotto 3**

In **Comune di Brentino Belluno (VR)**, Frazione Rivalta, Strada Provinciale 11, **piena proprietà di terreni agricoli** della superficie catastale complessiva pari a 4.266 mq..

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

mapp. 107 - incolto ster, superficie mq. 1.200

Fg. 20:

mapp. 42 - vigneto cl. 2, superficie mq. 351, RD Euro 4,26, RA Euro 2,45

mapp. 43 - vigneto cl. 2, superficie mq. 688, RD Euro 8,35, RA Euro 4,80

mapp. 53 - vigneto cl. 2, superficie mq. 663, RD Euro 8,05, RA Euro 4,62

mapp. 555 - vigneto cl. 2, superficie mq. 574, RD Euro 6,97, RA Euro 4,00

mapp. 557 - vigneto cl. 2, superficie mq. 370, RD Euro 4,49, RA Euro 2,58

mapp. 559 - vigneto cl. 2, superficie mq. 420, RD Euro 5,10, RA Euro 2,93

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

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

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00 (mille)**

#### **Situazione catastale**

Dai rilievi effettuati dal perito in sede di sopralluogo è stato accertato che la raffigurazione dei terreni in mappa risulta CONFORME con lo stato dei luoghi.

E' stato segnalato che il mappale 107 risulta accatastato come INCOLTO STERILE tuttavia in sede di sopralluogo è stato

riscontrato che lo stesso è coltivato a vigneto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Brentino Belluno il 20 aprile 2023, risulta che visto il P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) dei Comuni di Brentino Belluno e Rivoli Veronese e visto il P.I. (Piano degli interventi) - 1<sup>a</sup> fase, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 18.12.2013 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 04.04.2014, i terreni censiti al C.T. del Comune di Brentino Belluno con Fg. 18 m.n. 107 e con Fg. 20 con i mm.nn. 42-43-53-555-557-559, ricadono rispettivamente:

Foglio 18 mappale n. 107: Zona "E - Agricola" - N.T.O. art. 52 con sovrapposizione in piccola parte di fascia di rispetto denominata "Idrografia/Zona di tutela fluviale" - (Fiume Adige) - N.T.O. art. 44 e sovrapposizione in parte di fascia di rispetto stradale (autostrada A22) "Viabilità - D. Lgs. 285/1992" - N.T.O. art. 45.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ? Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 ? grado P3b: Pericolosità idraulica elevata ? Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12; "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua" - N.T.O. art. 34;

"Aree non idonee" - N.T.O. art. 51

Foglio 20 mappali n. 42-43: Ricade nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del 23.04.2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D - Artigianale - Industriale - Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23.02.2010 n. 49 ? grado P3b: Pericolosità idraulica elevata - Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12; "Aree non idonee" - N.T.O. art. 51.

Foglio 20 mappale n. 53: Ricade nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del 23.04.2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D - Artigianale - Industriale - Commerciale di completamento" N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a rischio archeologico" in parte- N.T.O. art. 35;

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23.02.2010 n. 49 - grado P3b: Pericolosità idraulica elevata - Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12; "Aree non idonee" - N.T.O. art. 51.

Foglio 20 mappali n. 555-557: Ricade in parte nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del

23.04.2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D - Artigianale - Industriale - Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Zona "E - Agricola" in parte - N.T.O. art. 52.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni- Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 - grado P3b: Pericolosità idraulica elevata - Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12;

"Aree non idonee" - N.T.O. art. 51.

Foglio 20 mappale n. 559: Ricade in parte nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del

23.04.2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D-Artigianale- Industriale - Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

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

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita in forza di compravendita in data 30.05.1996 n. 81303 rep. Notaio Luciano Paolucci, trascritta a Verona il 07.06.1996 ai nn. 16210 R.G. e 11741 R.P.

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

Dalla perizia in atti risulta che, a carico del terreno censito al Foglio 18 mappale 107, è stata costituita a favore della società Rete Ferroviaria Italiana S.p.a., servitù coattiva di elettrodotto, giusta atto trascritto a Verona in data 24.09.2009 ai nn. R.G. 36321 ed R.P. 21946.

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

Dalla perizia e dalla 1° relazione del custode giudiziario, entrambi agli atti, risulta che i terreni oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, erano occupati e condotti da terzi, in forza di "Contratto di affitto di fondo rustico" stipulato in data 31.01.2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Caprino Veronese in data 15.02.2013 al n. 494 mod. 3. Il contratto prevedeva decorrenza dal 31.01.2013 e scadenza il 31.01.2038 (durata 25 anni).

Il suddetto contratto di affitto, risulta avere data certa anteriore alla notifica del pignoramento ed il perito ha appurato che il canone indicato nel contratto è congruo per le caratteristiche dei terreni. Si precisa tuttavia, che detto contratto, pur avendo durata ultranovennale, non risulta trascritto ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 2643 n. 8) c.c. e dell'art. 2923 c.c..

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) L'accesso ai terreni è di facile individuazione e avviene dalla S.P. 11 mediante poi delle capezzagne ghiaiate inserite catastalmente all'interno di mappali limitrofi a quelli oggetto del pignoramento (si veda paragrafo D.3.3.4. "Individuazioni dell'accesso o degli accessi del bene immobile" della perizia in atti).

2) I terreni, al momento del sopralluogo del perito coltivati a vigneto, sono siti nel Comune di Brentino Belluno (VR) in loc. Rivalta ed inseriti nella zona D.O.C. Valdadige Terre dei Forti - Brentino Belluno.

3) E' stato segnalato il passaggio aereo di una linea di alta tensione sul terreno identificato al foglio 18 mappale 107.

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Valeria Spada**, Piazza Arsenale n. 5, Verona, tel. 0452470709,, email avv.valeriaspada@gmail.com.

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

#### **Liberazione dell'immobile**

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

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

**1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

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

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

**7.** è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

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

#### **Spese**

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

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

#### **Saldo prezzo**

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

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

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

#### **Regime fiscale**

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

#### **Mutuo ipotecario**

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

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

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima:

sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e attraverso il servizio di Postal Target, mediante una missiva che dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito a

cura della EdiCom Finance s.r.l. E' facoltà di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità anche tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social".

#### **Ufficio competente**

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

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

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

##### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

##### **2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

##### **3) Documenti da allegare all'offerta analogica**

- assegno circolare o vaglia postale, non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Pia Marinucci - N. 332/2022 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;



- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è 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 nell'offerta analogica

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

## **b) OFFERTA TELEMATICA**

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**www.fallcoaste.it**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riassume i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere

del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 332/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Pia Marinucci**, alle seguenti coordinate: "IT 97 C 03268 11702 052464381530" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

### **I N F O R M A**

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

Verona, 4 marzo 2024

Il Notaio delegato Pia Marinucci