

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 448/2021 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 183/2022), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico (costituito dai lotti 1, 2, 3 e 4 di perizia)

In **Comune di Verona**, Via Cason n. 70, **piena proprietà di:**

- **fabbricato artigianale** costituito da deposito attrezzi con porticato e bagno al piano terra, **cantina al piano interrato e ampia corte esclusiva, oltre a due aree urbane;**

- **unità residenziale al piano terra;**

- **unità residenziale al piano primo** con accesso e studio esclusivi al piano terra e con cantina, locali accessori e pertinenziale autorimessa al piano interrato;

- **terreni** della superficie catastale complessiva pari a 30.081,00 mq., in parte interessati da espropri, e siti in zona lambita dall'autostrada A22, dalla ferrovia e dalle SS62 e SS12.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 256:

mapp. 752 sub 30, Via Cason n. 70, z.c. 3, P. S1-T, cat. D/10 - R.C. Euro 1.620,20 (già m.n. 752 sub 16)

mapp. 752 sub 31, Via Cason n. 70, P. T, area urbana - mq. 150 (già m.n. 752 sub 16)

mapp. 752 sub 32, Via Cason n. 70, P. T, area urbana - mq. 42 (già m.n. 752 sub 16)

mapp. 752 sub 17, Via Cason n. 70, z.c. 3, P. T, cat. A/2 - cl. 3 - vani 3,5 sup.cat. mq. 75 - R.C. Euro 451,90

mapp. 752 sub 18, Via Cason n. 70, z.c. 3, P. S1-T-1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 199 - R.C. Euro 903,80

mapp. 752 sub 15, Via Cason n. 70, z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 66 - mq. 58 - R.C. Euro 179,73

Catasto Terreni del Comune di Verona Fg. 256:

mapp. 337 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 1.250, RD Euro 19,56, RA Euro 12,59

mapp. 341 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 10.364, RD Euro 162,18, RA Euro 104,37

mapp. 344 - frutteto cl. u, sem irr arb cl. 2, superficie mq. 39, RD Euro 0,40, RA Euro 0,24

mapp. 748 - sem irr arb cl. 2, frutt irrig cl. 2, superficie mq. 14.582, RD Euro 222,22, RA Euro 142,95

mapp. 865 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 83, RD Euro 1,30, RA Euro 0,84 (già m.n. 342)

mapp. 866 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 1.627, RD Euro 25,46, RA Euro 16,39 (già m.n. 342)

mapp. 867 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 422, RD Euro 6,60, RA Euro 4,25 (già m.n. 342)

mapp. 868 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 291, RD Euro 4,55, RA Euro 2,93 (già m.n. 342)

mapp. 869 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 246, RD Euro 3,85, RA Euro 2,48 (già m.n. 342)

mapp. 870 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 729, RD Euro 11,41, RA Euro 7,34 (già m.n. 343)

mapp. 871 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 448, RD Euro 7,01, RA Euro 4,51 (già m.n. 343)

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

Prezzo base: Euro 372.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 279.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti:

1) relativamente agli immobili costituenti lotto 1 risulta che: l'originario fabbricato è stato dichiarato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di:

- DIA 697-05 prot. 31982 del 02.03.2005;

- DIA 6045-07 prot. 169118 del 27.07.2007;

- Agibilità P.G. 280771 del 13.12.2007.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendite del 15.12.1999 n. 21.501 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, trascritta a Verona in data 23.12.1999 ai nn. 46849/30278) risulta inoltre che l'originario fabbricato è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di Concessione edilizia in Sanatoria in data 24 novembre 1995 (domanda di condono n. 0023/03/00 e P.G. n. 47148/86).

Dall'atto di donazione allegato alla perizia in atti (Atto del 09.01.2003 n. 25.311 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, trascritta a Verona in data 17.01.2003 ai nn. 2440/1613), oltre a quanto sopra, risulta inoltre che il Comune di Verona ha autorizzato lavori di ristrutturazione e ampliamento con concessione edilizia n. 27009 P.G. e n. 4263/2000 SK in data 19 marzo 2001.

Dall'atto di permuta allegato alla perizia in atti (Atto del 07.03.2005 n. 27.788 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, trascritta a Verona in data 115.03.2005 ai nn. 10038/6290), oltre a quanto sopra, risulta inoltre che il Comune di Verona ha autorizzato lavori di ristrutturazione e ampliamento con concessione edilizia n. 27009 P.G. e n. 4263/2000 SK in data 19 marzo 2001 e DIA n. 9628 del 5 maggio 2005.

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dal perito presso il Comune di Verona, si è potuto constatare la mancata rappresentazione grafica nelle piante approvate delle aperture a porta e finestra sul lato est, aperture correttamente rappresentate invece a livello prospettico.

E' stato inoltre evidenziata la mancata indicazione della finestra nel vano cantina al piano interrato. Per le difformità riscontrate, risulterà necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria, per un costo complessivo stimato dal perito in circa euro 3.080,00.

2) relativamente all'immobile costituente il lotto 2 risulta che l'originario fabbricato è stato dichiarato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di:

- SK 4263-00 e n. 27009 P.G. del 21.03.2001 per "ristrutturazione con ampliamento ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/85 di un edificio sito in Via Cason n. c. 70";
- DIA 9628-03 del 05.05.2003;
- Agibilità PG 062177 del 22.04.2005;
- DIA 3679-05 del 09.09.2005;
- Agibilità PG 283287 del 17.12.2007.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendite del 15.12.1999 n. 21.501 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, trascritta a Verona in data 23.12.1999 ai nn. 46849/30278) risulta inoltre che l'originario fabbricato è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di Concessione edilizia in Sanatoria in data 24 novembre 1995 (domanda di condono n. 0023/03/00 e P.G. n. 47148/86).

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dal perito presso il Comune di Verona, si è potuto constatare che l'immobile, nello stato in cui si trova, risulta correttamente rappresentato nei progetti approvati.

3) relativamente agli immobili costituenti lotto 3 risulta che: l'originario fabbricato è stato dichiarato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di:

- SK 4263-00 e n. 27009 P.G. del 21.03.2001 per "ristrutturazione con ampliamento ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/85 di un edificio sito in Via Cason n. c. 70";
- DIA 9628-03 del 05.05.2003;
- Agibilità PG 062177 del 22.04.2005;
- DIA 3679-05 del 09.09.2005;
- Agibilità PG 283287 del 17.12.2007.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendite del 15.12.1999 n. 21.501 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, trascritta a Verona in data 23.12.1999 ai nn. 46849/30278) risulta inoltre che l'originario fabbricato è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di Concessione edilizia in Sanatoria in data 24 novembre 1995 (domanda di condono n. 0023/03/00 e P.G. n. 47148/86).

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dal perito presso il Comune di Verona, si è potuto constatare che l'immobile, nello stato in cui si trova, non risulta correttamente rappresentato nei progetti in quanto manca la rappresentazione del lucernario al piano primo nella stanza da letto matrimoniale.

Dalla perizia del 16 maggio 2022, relativamente ai terreni costituenti lotto 4: risulta che la differenza tra la superficie catastale dei terreni (30.081 mq.) e la superficie territoriale degli stessi (29.039 mq.), di cui parla il perito, è data dal fatto che i mappali nn. 865-867-868-869 risultano adibiti a strada di accesso anche per i lotti 1-2-3.

Dall'integrazione di perizia del 04 luglio 2022, relativamente agli immobili costituenti il lotto 4, risulta che:

1) Le aree oggetto di futuro esproprio di Italferr per conto FS sono identificate con i mappali nn. 337-342 (ora 866-867-868-869) - 748 e 341 per una superficie di 4.002,00 mq..

Le aree oggetto di futuro esproprio si trovano ai margini degli appezzamenti, a confine con le attuali infrastrutture.

Il futuro esproprio di parte del mappale ex 342 ora 866-867-868-869 comporterà un diverso accesso ai fabbricati di cui ai lotti 1-2-3, non inficiandone tuttavia il valore attribuito".

2) Le aree oggetto di futuro esproprio di Autobrennero sono identificate con i mappali nn. 337-341-748 per una superficie di 2.160,00 mq..

Le aree oggetto di futuro esproprio si trovano ai margini degli appezzamenti, a confine con le attuali infrastrutture.

Il futuro esproprio di parte del mappale ex 342 ora 866-867-868-869 comporterà un diverso accesso ai fabbricati di cui ai lotti 1-2-3, non inficiandone tuttavia il valore attribuito".

Dall'integrazione di perizia del 04 novembre 2022, relativamente agli immobili costituenti il lotto 4, risulta che:

1) Da informazioni assunte dal perito sull'iter del procedimento amministrativo di esproprio presso la soc. Autostrada del Brennero e la soc. Italferr S.p.A. - gruppo ferrovie dello stato italiano - è emerso che:

* per la Soc. Autostrada del Brennero

- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha emesso il decreto M_INF-TER_PROG n. 0003167 del 22.04.2014;

- è stato emesso vincolo preordinato all'esproprio dalla data del decreto.

Essendo trascorso un periodo superiore ai 5 anni dalla data del vincolo e non avendo la società Autostrada provveduto ad emanare il provvedimento di pubblica utilità dell'intervento, si è verificata la decadenza del vincolo.

** per la Soc. Italferr S.p.A.

- programma delle infrastrutture strategiche (legge n. 443/2001). Linea ferroviaria alta velocità/alta capacità (AV/AC) Torino-Venezia. Tratta Brescia - Verona nodo AV/AC di Verona: ingresso ovest.

Approvazione del progetto preliminare CUP (F81H91000000008). (Delibera n. 69/2019) pubblicato in G.U. n. 88 del 02.04.2020;

- conseguimento della compatibilità ambientale e conformità urbanistico-edilizia;

- apposizione vincolo preordinato all'esproprio;

- pubblicazione avvio procedimento per dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento in data 14.12.2021.

Alla luce quindi di quanto sopra esposto, sui terreni oggetto di esecuzione ad oggi sussiste solo il vincolo preordinato all'esproprio della soc. Italferr - gruppo ferrovie dello stato italiano - per una superficie totale di 4.002 mq e che riguarda parte dei mappali 337 - 748 - ex 342, così come già relazionato nella precedente integrazione del 04 luglio 2022.

2) Le porzioni di terreno oggetto di futuro esproprio risultano, da verifica effettuata attraverso gli applicativi Avepa, coltivati a frutteto e pertanto in base al D.P.R. 327 del 08.06.2001 è stata determinata un'indennità pari al valore agricolo delle colture effettivamente praticate sul fondo.

Qualora l'aggiudicatario sia imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Sulla scorta, tuttavia, delle comunicazioni intercorse con Italferr in data 28.06.2022, per il perito è stato possibile affermare che le aree oggetto di esproprio sono state valutate 16,50 euro/mq, valore unitario maggiore rispetto a quanto periziato.

Il perito ha pertanto ribadito come la futura procedura non influenza il valore venale dei beni di cui al lotto n. 4 e se ne conferma la valutazione in euro 247.800,00.

Dall'integrazione di perizia del 13 gennaio 2023 risulta che: "A ulteriore chiarimento dell'elaborato peritale si precisa che non è possibile procedere ad una più dettagliata perimetrazione dell'area destinata all'esproprio di cui al lotto 4, così come richiesto in sede di udienza del 14.12.2022, ciò come anche puntualizzato nella comunicazione pervenuta da Italferr S.p.A. via pec in data 11.01.2023 a seguito di mia richiesta.

Si sottolinea come nell'allegato 1 a pag. 4 dell'integrazione inoltrata in data 04.07.2022 è stata prodotta la tavola di piano particellare di esproprio in scala 1/2000 (di cui se ne allega stralcio) contenente l'area di esproprio di cui al lotto 4 così come il futuro nuovo accesso ai lotti (il tutto individuato con il cerchio blu)."

Dalla documentazione allegata, datata 11.01.2023, risulta che "ad oggi, è possibile esclusivamente l'individuazione catastale dell'area oggetto di intervento, già fornita in precedenza e precisamente: Fg. 256 del Comune di Verona, le p.lle 337, 341 e 748 sono coinvolte dall'esproprio non solo per la futura realizzazione della sede FS, ma anche per la deviazione strade e/o corsi d'acqua; Fg. 256 del Comune di Verona, le p.lle 341 e 748 sono coinvolte anche dall'occupazione non preordinata all'esproprio."

Si invitano tutti gli interessati all'acquisto del lotto 4, a prendere scrupolosa visione delle perizie integrative e dei relativi allegati, relative alle procedure di esproprio aventi ad oggetto parte degli immobili ricompresi nel presente lotto.

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 documentazione in atti, risulta che:

1) Gli immobili costituenti il lotto 1, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di **contratto di locazione ultranovennale trascritto a Verona in data 23 aprile 2019** ai nn. 16244/10945, giusta "Contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto ex art. 45, L. 203/1982" per scrittura privata autenticata in data 05.04.2019 n. 811 Rep. Notaio Elia Zocca di Pescantina, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 23.04.2019 al n. 8488 Serie 1T, trascritto a Verona in data 23.04.2019 ai nn. 16244/10945. Tale contratto, opponibile alla procedura, ha durata di anni 15 e mesi 7 a decorrere dal 10.04.2019 con scadenza 10.11.2034 e prevede un canone annuo di euro 9.000,00,, pari ad euro 750,00 al mese. Dalla perizia risulta inoltre che il contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 10.11.2034 con un canone di affitto, per il lotto 1, pari ad euro 3.396,00 annui.

Il perito ha tenuto conto della sussistenza di tale contratto nella stima complessiva del lotto.

La predetta trascrizione non sarà in ogni caso cancellata dal decreto di trasferimento.

2) Gli immobili costituenti il lotto 3 sono stati oggetto di **contratto di locazione ultranovennale trascritto a Verona in data 23 aprile 2019** ai nn. 16235/10940, giusta "Contratto di locazione ad uso abitativo" autenticato in data 05.04.2019 n. 812 Rep. Notaio Elia Zocca di Pescantina, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 23.04.2019 al n. 8480 Serie 1T., trascritto a Verona in data 23.04.2019 ai nn. 16235/10940. Tale contratto, opponibile alla procedura, ha durata di anni 10 a decorrere dal 05.04.2019 con scadenza 05.04.2029 e prevede un canone annuo di euro 6.000,00. Nel contratto si precisa altresì che il medesimo si intende prorogato di diritto per un ulteriore periodo di 4 anni.

Il perito ha tenuto conto della sussistenza di tale contratto nella stima complessiva del lotto.

La predetta trascrizione non sarà in ogni caso cancellata dal decreto di trasferimento.

3) Gli immobili costituenti il lotto 4, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di **contratto di locazione ultranovennale trascritto a Verona in data 23 aprile 2019** ai nn. 16244/10940, giusta "Contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto ex art. 45, L. 203/1982" per scrittura privata autenticata in data 05.04.2019 n. 811 Rep. Notaio Elia Zocca di Pescantina, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 23.04.2019 al n. 8488 Serie 1T, trascritto a Verona in data 23.04.2019 ai nn. 16244/10945. Tale contratto, opponibile alla procedura, ha durata di anni 15 e mesi 7 a decorrere dal 10.04.2019 con scadenza 10.11.2034 e prevede un canone annuo di euro 9.000,00, pari ad euro 750,00 al mese.

Dalla perizia risulta inoltre che il contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 10.11.2034 con un canone di affitto, per il lotto 4, pari ad euro 5.604,00 annui.

Il perito ha tenuto conto della sussistenza di tale contratto nella stima complessiva del lotto.

La predetta trascrizione non sarà in ogni caso cancellata dal decreto di trasferimento.

4) Gli immobili costituenti i lotti 1, 2, 3 e 4 parte (337-343) sono stati oggetto di **vincolo non edificandi ai sensi dell'art. 8 della L.R.V. n. 24 del 05.03.1985, trascritto a Verona in data 20 febbraio 2001** ai nn. 6507/4575: tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

Dalla perizia in atti:

1) relativamente agli immobili costituenti il lotto 1 risulta che la relativa planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e per il suo aggiornamento il perito ha stimato un costo di ca. euro 800,00.

2) relativamente all'immobile costituente il lotto 2 risulta che la relativa planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

3) relativamente agli immobili costituenti il lotto 3 risulta che gli stessi non sono correttamente rappresentati a livello catastale in quanto, oltre alla mancata indicazione del lucernario (elemento peraltro che non incide sulla rendita catastale), è stato erroneamente indicata la presenza di un ripostiglio al piano terra anziché del vano scala di accesso al piano interrato.

4) i mappali 865-867-868-869 (parte del lotto 4) sono adibiti a strada di accesso ai lotti 1-2-3, oltre che a tare ed aree di servizio, per accedere alla pubblica via.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Compravendite del 15.12.1999 n. 21.501 Rep. Notaio Ciro Raiola di Verona, trascritta a Verona in data 23.12.1999 ai nn. 46849-46850 R.G. nn. 30278-30279 R.P.) risulta che sui terreni oggetto di vendita sussiste **vincolo non edificandi**, giusta scrittura privata autenticata in data 23 dicembre 1976 n. 19067 Rep. Notaio Anzi, trascritta in data 28 dicembre 1976 ai nn. 22848/17505. Dalla nota di trascrizione del predetto vincolo (formalità che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento) risultano colpiti i seguenti mappali: "73 - di ettari 1.40.57; ed i mappali, stessi comune, sezione e foglio numeri: 342 di ettari 0.26.69; 8 di ettari 0.19.15; 344 di ettari 0.00.39; 341 parte - per ettari 0.13.20 - distinta tale porzione con coloritura rossa nella planimetria allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "A". In totale l'area vincolata è di mq. 20.000. Tale vincolo permarrà fino a quando, per eventuali disposizioni di carattere generale, non siano previste norme più favorevoli per le costruzioni nella zona."

Dalla perizia integrativa del 04.07.2022 risulta inoltre che: "il futuro esproprio di parte del mappale ex 342 ora 866-867-868-869 comporterà un diverso accesso ai fabbricati di cui ai lotti 1-2-3, non inficiandone tuttavia il valore attribuito".

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 Gloria Formenti**, Piazza San Fermo n. 5, Verona, tel. 0458006684,, email avvgloriaformenti@gmail.com. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

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

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 3 luglio 2024 alle ore 14:45
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:30)**

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

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

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

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

Spese

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

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese,

imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

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

Mutuo ipotecario

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

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

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,

- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

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

4) Modalità di versamento della cauzione

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

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

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

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

nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è minorenni, 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. 448/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT98 F088 0711 7010 0000 0862 264" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: ICRAITRRBSG), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".

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

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 17 aprile 2024

Il Notaio delegato Ludovica Piro

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