

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA*Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti***PROCEDURA ESECUTIVA N. 49/2023 R.E.****cui è riunita la N. 50/2023 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Sartori Dino Tel. 045576818**e-mail d.sartori@sartoriefontana.it***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Elena Marangoni, associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 242/2023) dott. Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE**il giorno 24 luglio 2025 alle ore 14.00**

presso la sala aste della 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 **Verona (VR)**, **collina delle Torricelle**, Via Bonuzzo Sant'Anna n.17, **proprietà gravata da diritto di enfiteusi temporanea** (per anni 40 dalla data del 27 luglio 2018) **di fondo rustico costituito da fabbricati e terreni** di tipologia rurale utili all'esercizio sportivo dell'equitazione per un totale **di 23.316 mq catastali**.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Fg. 52:

- m.n. 225 sub 3 – Via Bonuzzo Sant'Anna snc – p.T. - cat. D/6 – R.C. Euro 12.903,80

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR) - sez. Verona Nord - Fg. 52:

- m.n. 225 ente urbano – ha 0.46.48

- m.n. 11 - prato - cl. 3 - ha 0.01.40 - R.D. Euro 0,47 - R.A. Euro 0,22

- m.n. 270 AA – seminativo - cl. 4 - ha 0.76.53 - R.D. Euro 33,60 - R.A. Euro 25,69

AB - uliveto - cl. 2 - ha 0.22.68 - R.D. Euro 6,44 - R.A. Euro 3,51

- m.n. 274 AA - incolto prod. - cl. 2 - ha 0.45.86 - R.D. Euro 1,66 - R.A. Euro 0,47

AB - uliveto - cl. 2 - ha 0.40.21 - R.D. Euro 11,42 - R.A. Euro 6,23

al valore d'asta di euro 159.000,00 (centocinquantanovemila,00)**offerta minima euro 119.250,00 (centodiciannovemiladuecentocinquanta,00)**

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

euro 1.000,00 (mille,00)**Regime fiscale Lotto 1**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato al regime di IVA su opzione per il fabbricato e all'imposta di registro o ad IVA (a seconda se di destinazione agricola o meno) per i terreni.

LOTTO 2

In Comune di **Verona (VR)**, **collina delle Torricelle**, a 5 km dalla città, in Via Bonuzzo Sant'Anna n.17, **diritto di enfiteusi temporanea** (per anni 40 dalla data del 27 luglio 2018) di **fondo rustico costituito da fabbricati e terreni** di tipologia rurale utili all'esercizio sportivo dell'equitazione per complessivi un totale di **23.316 mq catastali**.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) Fg. 52:

- m.n. 225 sub 3 – Via Bonuzzo Sant'Anna snc – p.T. - cat. D/6 – R.C. Euro 12.903,80

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR) - sez. Verona Nord - Fg. 52:

- m.n. 225 ente urbano – ha 0.46.48

- m.n. 11 - prato - cl. 3 - ha 0.01.40 - R.D. Euro 0,47 - R.A. Euro 0,22

- m.n. 270 AA – seminativo - cl. 4 - ha 0.76.53 - R.D. Euro 33,60 - R.A. Euro 25,69

AB - uliveto - cl. 2 - ha 0.22.68 - R.D. Euro 6,44 - R.A. Euro 3,51

- m.n. 274 AA - incolto prod. - cl. 2 - ha 0.45.86 - R.D. Euro 1,66 - R.A. Euro 0,47

AB - uliveto - cl. 2 - ha 0.40.21 - R.D. Euro 11,42 - R.A. Euro 6,23

al valore d'asta di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila,00)

offerta minima euro 187.500,00 (centottantasettemilacinquecento,00)

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

euro 2.000,00 (duemila,00)

Regime fiscale Lotto 2

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

Situazione catastale Lotto 1 e Lotto 2: Si segnala che l'Esperto Stimatore (dott. Bertoldo Maurizio) ha provveduto al completo aggiornamento catastale con la presentazione del Tipo mappale al CT + nuovo DOCFA al CF.

Situazione urbanistico edilizia Lotto 1 e Lotto 2: Si segnala che dall'elaborato in atti dell'Esperto Stimatore (dott. Bertoldo Maurizio) risulta che:

- presso gli uffici comunali di Verona sono identificate delle pratiche di condono edilizio ed autorizzazioni riferite agli anni '90 che però non sono state rilasciate perché indisponibili nell'archivio; le stesse sono riportate nell'Atto di Costituzione di Diritto di Enfiteusi n. Rep 28562 - Notaio L. Salvatore del 27 luglio 2018 (autorizzazione/concessione edilizia in sanatoria domanda n. 5195/02/02 P.G. n. 22909/86 in data 18 agosto 2000 e certificato di abitabilità/agibilità in pari data; autorizzazione/concessione edilizia in sanatoria domanda n. 1103/94/00 P.G. n. 25736/95 in data 2 luglio 2001 e certificato di abitabilità/agibilità in data 31 agosto 2001; autorizzazione/concessione edilizia in sanatoria domanda n. 1104/94/00 P.G. n. 25737/95 in data 2 luglio 2001 e certificato di abitabilità/agibilità in data 31 agosto 2001; autorizzazione/concessione edilizia in sanatoria domanda n. 1105/94/00 P.G. n. 25739/95 in data 2 luglio 2001 e certificato di abitabilità/agibilità in data 31 agosto 2001; autorizzazione/concessione edilizia in sanatoria domanda n. 1106/94/00 P.G. n. 25740/95 in data 2 luglio 2001 e certificato di abitabilità/agibilità in data 31 agosto 2001; concessione edilizia in sanatoria rep. n. 43 del 7.2.2015 pratica n. 06.03.01/002410 P.G. 168134 e relativo certificato di agibilità 5 febbraio 2015; concessione edilizia in sanatoria rep. n. 43 del 7.2.2015 pratica n. 06.03.01/002412 P.G. 168141 e relativo certificato di agibilità 5 febbraio 2015);

- i documenti inviati in data 19 settembre 2023 sono i seguenti e si trovano integralmente riportati negli allegati:

- *Permesso di costruire in Sanatoria n. 43 del 07/02/2015*—pratica edilizia n. 06.03.01/002410 ANNO 2005 prot. Gen. 168134 —per realizzazione di n. 6 box per ricovero cavalli+ realizzazione tettoia e battuto in cls;

- *Permesso di costruire in Sanatoria n. 45 del 07/02/2015*—pratica edilizia n. 06.03.01/002415 ANNO 2005 prot. Gen. 168149 —per realizzazione di un maneggio circolare privo di copertura;

- *Agibilità a Sanatoria n. 42244 del 09/02/2015*- n. 42244 per i 6 box + tettoia + cls;

- *Pratica di condono edilizio del 06/03/2018 n. 2418*- La pratica comprendeva la sanatoria per piccole modifiche interne e prospettiche dei fabbricati ora in esecuzione + la sanatoria per un intervento edile su un piccolo rustico posto sulla parte di proprietà poi venduta: tale rustico però non poteva accedere al condono per motivi di tutela ambientale e pertanto si è deciso di archiviare la pratica; ma per unitarietà dell'intervento l'impossibile sanatoria del piccolo rustico ha per così dire ... trascinato ... anche quella delle piccole modifiche ai fabbricati staggiati che pertanto dovranno essere regolarizzati;

- risulta in essere un progetto del 2017/2018 per la completa ristrutturazione del complesso per il quale il Comune di VR ha provveduto all'archiviazione.

Dall'elaborato in atti risulta altresì che:

- per quanto riguarda il **piccolo ufficio** posto all'ingresso della corte, è stato costruito in epoca non identificata e regolarizzato con Condono 1105/94/00 PG 25739/95 e nessuna difformità è stata riscontrata;

- per quanto riguarda il **secondo edificio** (stalla / ristoro / abitazione custode), costruito in epoca non identificata e regolarizzato con Condono 06.03.01/002412/2005 PG 168141, lo stesso risulta parzialmente conforme a causa di alcune modifiche interne connesse con la chiusura di porte e spostamento pareti divisorie non portanti che non hanno però alterato la fruibilità o la destinazione d'uso; c'è la necessità del solo aggiornamento amministrativo;

- per quanto riguarda il **terzo fabbricato** (stalla / tettoia / fienile), costruito in epoca non identificata e regolarizzato con Condono 06.03.01/002410/2005 PG 168134 lo stesso si presenta parzialmente difforme rispetto agli elaborati depositati in Comune di Verona per la chiusura della tettoia su tre lati e la necessità di procedere a sanatoria per modifiche prospettiche;

- per la procedura in sanatoria di tali difformità è prevista una spesa pari ad € 5.000 per oneri professionali + euro 10.000 per sanzioni amministrative edilizie.

L'aggiudicatario potrà, solo qualora ne ricorrano i presupposti, presentare domanda di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Destinazione Urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 26 giugno 2024 risulta che nel Piano degli Interventi, l'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

□ nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale: - Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004; - Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. G - Zone boscate (parte); - Art. 30. Vincolo idrogeologico – forestale; - Art. 31. Vincolo sismico classe 2; - Art. 35. Siti di interesse comunitario; - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: · Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata;

□ nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio - Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline; - Art. 57. Elementi di natura geomorfologica - Art. 38. Arene e doline (in vicinanza); Art. 57. Elementi di natura paesaggistico ambientale - Art. 27. Vincolo paesaggistico D.L.gs 42/2004 Zone boscate (parte); - Art. 27. Crinali; - Art. 45. Aree boscate o destinate a rimboschimento

(parte); - Art. 35. Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna – S.I.C.; - **Art. 57. Elementi di natura storica** - Art. 57. Paesaggio storico; nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio - Art. 57. Unità di paesaggio: · 3 - Versanti collinari urbani; - Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi; □ nella Tavola n.3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale - **Art. 58 Eccezionalità floro-faunistiche:** · Prati aridi con presenza di habitat 6210 all'interno del Sito Natura 2000 (parte); - **Art. 58 Aree boscate e grandi alberi:** · Zone boscate (parte);

□ nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti - Art. 64. Ambito dei parchi; - Temi della rete ecologica: - Art. 59. Area nucleo – IT3210012 Val Galina e Progno Borago; - Art. 59. Area nucleo. Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità che dovranno essere rilevate in fatto e in relazione allo stato dei luoghi, derivanti dalle seguenti NTO: art. 58 – Rete ecologica

□ nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO Ambiti per la formazione dei parchi: - Art. 137. Parco delle colline Veronesi - Sub ambito S.I.C. di tutela naturalistica; **SISTEMA INSEDIATIVO Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici** - Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte).

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Formalità gravanti gli immobili costituenti Lotto 1 e Lotto 2 che non verranno cancellate e accessi al fondo.

Formalità gravanti gli immobili costituenti Lotto 1 e Lotto 2 che non verranno cancellate e accessi al fondo.

Dalla documentazione in atti risulta che sui beni posti in vendita grava la seguenti formalità: **costituzione di servitù di passo** trascritta in data 13 luglio 2022 ai nn. 30440 R.G./22216 R.P. giusta atto in data 6 luglio 2022 n.34089 di rep. e n.19957 di racc. Notaio Salvatore Lorenzo di Verona, a carico dei terreni distinti al Catasto Terreni Verona (Verona Nord) foglio 52 mapp.225, mapp.270 e mapp.274 e a favore dei mapp. 271, 277, 273 del medesimo Fg. 52.

Tale formalità **non è opponibile al creditore procedente che ha iscritto ipoteca in data 20 gennaio 2017 ai nn. 2390 R.G. e 336 R.P.(anteriormente alla trascrizione della sua costituzione) e a garanzia del credito per cui si procede alla vendita (come da provvedimento del GE del 5.6.24).**

Dalla documentazione in atti e in particolare dalle relazioni integrative della relazione di stima in data 11 gennaio 2025 e in data 21 marzo 2025 (cui si rinvia per maggior dettaglio) risulta che:

- è stata trascritta in data 20 gennaio 2017 ai nn. 2388 R.G. e 1653 R.P. una **servitù' perpetua di passo pedonale e carraio** a carico del mappale numero 273 (del fg. 52 ct) ed a favore dei mappali numeri 275 e 276 (del fg. 52 ct), **tutti mappali limitrofi a quelli oggetto di vendita**, costituita con atto del 16 gennaio 2017 rep. 25951 notaio L. Salvatore (relazione integrativa del 11 gennaio 2025). Si precisa che con tale contratto, pur non essendo stato gravato direttamente il m.n. 274, quest'ultimo è stato coinvolto in quanto le parti hanno convenuto espressamente di spostare il cancello posto sul m.n. 274;

- “c'è una discrasia tra quanto scritto nell'atto notarile del 16 gennaio 2017 e la realtà dei luoghi; infatti non è possibile il passo diretto dalla strada mappale 273 Via Bonuzzo S'Anna al mappale 275 per l'evidente dislivello tra i due fondi e la mancanza di un qualsiasi imbocco diretto tra la Via e il vigneto. Dunque per arrivare al mappale 275 bisogna attraversare il cancello, entrare sul mappale 274 e da qui al 275 per la viabilità lungo il prato 274 o tramite la rampa che porta in

breve sul vigneto. La mappa allegata all'atto notarile del 16 gennaio 2017 con la lettera "E" disegna proprio la possibilità di arretrare di 6 metri il cancello dalla posizione attuale per permettere appunto di accedere a detta rampa; con tale arretramento è anche possibile, da parte BM Società Semplice, arrivare alla zona prativa dell'ex mappale 273 ora 1117" (relazione integrativa del 11 gennaio 2025);

- i fondi oggetto di pignoramento e di vendita e i fondi limitrofi (il m.n. 273, parte della via Bonuzzo, il m.n. 274, prato – oliveto oggetto di vendita e il m.n. 275, vigneto) erano parte di un più ampio fondo al Fg. 52 mappale 7 che nel tempo è più volte frazionato e poi venduto fino alla situazione attuale in particolare (relazione integrativa del 11 gennaio 2025);

- **la situazione di fatto suggerisce l'acquisto, da parte dei proprietari del vigneto 275, di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.) a partire dal mappale 274 o, in subordine la costituzione di una servitù di passaggio coattivo, ai sensi dell'art. 1051 c.c. o dell'art. 1052 c.c. dal mappale 274 al 275, tecnicamente attraverso la via più breve e cioè dalla rampa di accesso diretto 274/275 dopo l'arretramento del cancello di 6 m. e i lavori di pulizia e consolidamento del vecchio passo (relazione integrativa del 11 gennaio 2025);**

- **ad oggi per arrivare ai mappali 1117 (ex 273), 1116 in basso, 277 e 271 in alto di proprietà di terzi bisogna passare dal cancello d'ingresso su Via Bonuzzo S'Anna e da lì percorrere lo stradello parzialmente sul mappale 274 e più sopra sul mappale 225 e 270 (vedi accertamento confine) staggiti. Non vi sono altri passi per arrivare alle particelle 1117, 1116 + 271 e 277 di proprietà di terzi (relazione integrativa del 21 marzo 2025).**

Si rinvia alla relazione integrativa del 21 marzo 2025 per l'esatto rilievo dei confini dei beni staggiti.

Risulta, inoltre:

- **locazione ultranovennale** trascritta in data 8 gennaio 2022 ai nn. 499 RG e 345 RP. giusta scrittura privata autenticata in data 31.12.2020 n. 37475 rep. notaio De Micheli di Verona (anteriore al pignoramento) con scadenza 31.12.2030, automaticamente rinnovabile salvo disdetta 6 mesi prima, con canone di euro 3.000 annui stipulata tra il titolare del diritto di enfiteusi e terzi.

Si precisa che il canone (relativo anche ad altri beni oltre quelli pignorati) è stato ritenuto "vile", giusto provvedimento di autorizzazione alla vendita in data 13 dicembre 2023, e che da relazione del custode in data 12 novembre 2024 confermata da comunicazione in data 24 aprile 2025 l'ordine di liberazione è stato attuato.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima e ai relativi allegati che si pubblicano unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Precisazioni Lotto 1 e Lotto 2

Il lotto risulta costituito da una parte agricola coltivata per lo più a olivi per circa 6.900 mq e poco a prato per circa 2.800 mq, una porzione costruita con i fabbricati per il circolo ippico e una terza parte a nord ovest ove si trova la zona equitazione. Le piante d'ulivo coltivate su n. 4 balze sono circa 350 e di circa 40 anni. Nella porzione ad equitazione sportiva vi sono 3 aree addestrative: la maggiore di mq 2.500,00 di forma rettangolare, la seconda di mq 1.600 di forma trapezoidale (entrambe recintate), la terza di 500 mq più in basso sul piano di campagna rispetto ai due precedenti campo dotato di struttura in metallo utile alla sua copertura (al momento dei sopralluoghi non era coperto). La porzione edificata è il m.n. 225 costituito da cortile di mq 4.648 su cui insistono 3 edifici censiti come unica unità immobiliare D/6: piccolo ufficio posto all'ingresso della corte ad uso ufficio/reception di mq 27; un secondo edificio ad uso misto: stalla (suddivisa in box, con ripostigli, selleria, spogliatoio e servizi) per circa 416 mq ed alloggio del custode e ristoro per circa 172 mq; un terzo edificio con seconda stalla (suddivisi in box oltre a ripostigli, deposito attrezzi e stoccaggio fieno) e sul retro tettoia per circa 486 mq. I fabbricati sono di semplice fattura,

costruiti con blocchi di cemento intonacati, serramentistica in metallo leggera e vetro semplice, impiantistica non a norma, in stato manutentivo discreto/sufficiente.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- 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.

Titoli di provenienza

I beni sono pervenuti al proprietario concedente in forza di atto 16 gennaio 2017 n. 25951 rep. notaio Salvatore di Verona, trascritto il 20 gennaio 2017 ai nn. 2387/8/9 RG e 1652/3/4 RP. Il diritto di enfiteusi è stato costituito con atto in data 27 luglio 2018 n. 28562 rep. notaio Salvatore di Verona, trascritto il 1 agosto 2018 ai nn. 32468 RG e 22296 RP.

Stato di occupazione – locazioni - Liberazione

Da relazione del custode in data 12 novembre 2024 confermata da comunicazione in data 24 aprile 2025 risulta che l'ordine di liberazione è stato attuato.

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 Avv. Sartori Dino** con studio in Verona P.zza Renato Simoni 1 Tel. 045576818 e-mail d.sartori@sartoriefontana.it

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

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 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;

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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. 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 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti Software Giuridico Srl il cui portale è <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. 0444346211- e-mail: help@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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile (o in alternativa vaglia postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott.ssa Elena Marangoni n. 49/2023 R.E. cui è riunita la n. 50/2023 R.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (*o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega*) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile 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 "<http://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 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@giustiziacerit.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 **"Tribunale di Verona Proc Esec. Imm RE 49/2023"**, alle seguenti coordinate: **IBAN IT60Y0880711701000000873240** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 dello stesso.

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, 23 aprile 2025

Il professionista delegato
Dott.ssa Elena Marangoni