

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2024 R.G.E.**

Custode Giudiziario Commercialista Leila Maria Caserta Tel.: 045-591033 mail:  
lc@studiomarcocaserta.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 28 gennaio 2026 alle ore 14:30** (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, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Zevio (VR)**, Via Toffanelle Nuove n. 46, **piena proprietà di compendio immobiliare**, costituito da serre, spazi espositivi e di vendita, deposito, terreni della superficie catastale complessiva di 37.344,00 mq., oltre a casa del custode con autorimessa. Il tutto originariamente adibito a floricoltura e attualmente in disuso e in stato di abbandono. Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR) Fg. 45:

mapp. 338 sub 1, Via Toffanelle Nuove P. T-1, cat. D/8 - R.C. Euro 14.948,56

mapp. 338 sub 2, Via Toffanelle Nuove P. T-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 8 sup.cat. mq. 164 - R.C. Euro 516,46

mapp. 338 sub 3, Via Toffanelle Nuove P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 21 - mq. 19 - R.C. Euro 58,88

mapp. 338 sub 4, Via Toffanelle Nuove P. T, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 566 - mq. 544 - R.C. Euro 1.039,52

mapp. 339, Via Toffanelle Nuove P. T, cat. D/8 - R.C. Euro 16.802,00

Catasto Terreni del Comune di Zevio (VR) Fg. 45:

mapp. 280 - prato ir ar cl. u, superficie mq. 1.541, RD Euro 11,95, RA Euro 6,37

mapp. 285 - prato irrig cl. u, superficie mq. 20.240, RD Euro 146,60, RA Euro 104,53

mapp. 328 - pioppeto cl. u, superficie mq. 290, RD Euro 2,10, RA Euro 0,67

mapp. 334 - prato ir ar cl. u, superficie mq. 14.301, RD Euro 110,94, RA Euro 59,09

mapp. 324 - pioppeto cl. u, superficie mq. 972, RD Euro 7,04, RA Euro 2,26

Precisazioni catastali: L'unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati alla Part. 339 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 45, particella 339, Ente Urbano, di mq 44.075.

Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati alle Part. 338 subb. 1, 2, 3 e 4 insistono

su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 45, Particella 338, Ente Urbano, di mq 36.077. **al valore d'asta di Euro 1.050.000,00 (unmilione cinquanta mila)**  
**offerta minima Euro 787.500,00 (settecentoottantasettemila cinquecento)** 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 10.000,00 (diecimila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia in atti, redatta in data 16.12.2024 dall'architetto Claudia Fattori, risulta che:

1) L'elaborato planimetrico della particella 338, individua la Part. 338 sub 5 quale B.C.N.C. a tutti i sub (corte-parcheggio-area di manovra).

2) In merito alla conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie degli immobili pignorati a pagina 37 della perizia il perito precisa che:

- Floricoltura Part. 338, Sub. 1: planimetria non conforme.

Si rilevano modifiche ai divisorii interni dei vani ufficio del piano 1°.

- Abitazione Part. 338, Sub. 2: planimetria non conforme.

Si rileva la mancata realizzazione di un vano al piano 1°.

- Autorimessa Part. 338, Sub. 3: Immobile non visionato internamente.

- Deposito Part. 338, Sub. 4: planimetria non conforme.

Si rileva la realizzazione di nuovi divisorii interni e la parziale modifica di quelli esistenti derivanti dalla mancata realizzazione del vano abitativo del piano 1°.

- Serre di produzione Part. 339: planimetria conforme.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti, redatta in data 16.12.2024 dall'architetto Claudia Fattori, risulta che il Comune di Zevio ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia prot. 3.605 del 06.09.1994 "per la costruzione di recinzione" al fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;

- Concessione Edilizia 174/194 del 06.09.1994 "Rep. 2918 - Prot. 8960 "per riempimento canalette e interramento tratto di fosso".

Trattasi di interventi per lo più eseguiti su area cedute a terzi.

- Concessione Edilizia 114/186 dl 06.09.1994 Rep. n. 2911 - Prot. n. 5277 "per la realizzazione di nuovi accessi carrai" al fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;

- Concessione Edilizia 146/195 del 25.10 1994 Rep. n. 2919 - Prot. n. 7026 "per la costruzione di tre ponticelli" all'interno del fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;

- Concessione Edilizia 131/224 del 8.11.1994 Rep. n. 2948 - Prot. n. 4785 "per la costruzione di centro florivivaistico e riordino fondiario e parere favorevole ULSS" all'interno del fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;

- Concessione Edilizia 163/141 del 19.10.1995 Rep. n. 3.105 - Prot. n. 10.136 in variante alla C.E. 131/224 "per variante alla casa del custode e deposito";

- Concessione Edilizia 169/2 del 09.01.1996 Rep. n. 3.132 - Prot. n. 10.713 "per la realizzazione di centrale termica e fertirrigazione".

- Autorizzazione Edilizia 201 del 27.2.1996 Prot. 14.283 "per la costruzione di cabina elettrica" al fondo rustico nell'originaria maggiore consistenza;

- Concessione Edilizia 65/71 del 22.07.1996 Rep. n. 3.201 - Prot. n. 5983 "per la costruzione di serra e avanserra";

- DIA n. 388/1996 del 30.08.1996 Prot. 12221 per costruzione cabina decompressione per allacciamento gas metano;

Il manufatto insiste su area ora ceduta a terzi.

- Concessione Edilizia 208/5 del 28.02.1997 Rep. n. 3.291 - Prot. n. 17.530 in variante

alla C.E. 65/71 "per modifica al laghetto";

Risultano altresì rilasciati i seguenti Permessi di Agibilità n. 11570/97 del 29.07.1997 e nn. 11566/97 - 11567/97 - 11568/97 - 11569/97 del 17.11.1997

Si evidenzia che i seguenti titoli edilizi C.E. 242/22 del 27.02.1996 - C.E. 90/126 del 10.12.1997 - C.E. 151/17 del 11.02.1998 afferiscono ad altri immobili, all'epoca parte dell'originario ben più ampio fondo agricolo, ma non oggetto della presente procedura.

**In merito alla conformità edilizia** dei beni posti in vendita, il perito, alle pagine 40 e 41 del suo elaborato, ha segnalato che

a) Floricoltura Part. 338 Sub. 1

Rispetto alla Rispetto alla C.E. 131/224 del 8.11.94 e Variante CE 163/141 del 19.10.1995, al piano primo della palazzina uffici/vendita si rileva la presenza di divisori interni e modifica porte (realizzati con pannelli e arredo fisso) all'interno di due vani ad uso ufficio: parzialmente difforme.

b) Abitazione Part. 338 Sub. 2

Rispetto alla Variante CE 163/141 del 19.10.1995: sostanzialmente conforme.

c) Autorimessa Part. 338 Sub. 3

Immobile non visionato internamente. Le parziali verifiche dimensionali dell'ingombro del vano, effettuate dal confinante magazzino, trovano corrispondenza con quelle indicate nelle tavole di progetto.

d) Deposito Part. 338, Sub. 4

Rispetto alla Variante CE 163/141 del 19.10.1995, si rileva la realizzazione di nuovi divisori interni: parzialmente difforme.

e) Serre di produzione Part. 339

Rispetto alla CE 65/71 del 22.07.1996, si rileva la realizzazione di nuovi divisori interni all'interno del fabbricato avanserra: parzialmente difforme.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, le difformità rilevate consistono in modeste modifiche di divisori interni, presumibilmente regolarizzabili mediante CILA tardiva delle quali si ipotizza una quantificazione pari a Euro 12.000,00, di cui approssimativamente Euro 3.000,00 di sanzione, Euro 6.500,00 per rilievo e predisposizione della pratica edilizia e Euro 2.500,00 per n. 3 aggiornamenti planimetrici catastali, ovvero palazzina 338/1, abitazione 338/2 e deposito 338/4.

Il perito ha però precisato che effettiva regolarizzazione oltre a definitiva quantificazione economica di oneri professionali ed eventuali sanzioni è da intendersi meramente indicativa, in quanto può essere precisamente definita solo al momento della presentazione della pratica presso la p.a. e del conferimento d'incarico al tecnico designato.

Su istanza del perito **l'Ufficio del genio civile di Verona** ha prodotto per il compendio in esame le seguenti concessioni di derivazione dell'acqua di falda sotterranea:

- Pratica D/9408 di concessione di derivazione d'acqua da falda sotterranea mediante due pozzi ubicati sulle Part.ille 338 e 339 del foglio 45.

La pratica D/9408 fa riferimento a una concessione preferenziale di derivazione, per cui risulta ancora in essere.

- Pratica D/3292 di concessione di derivazione d'acqua da falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo ubicato sulla Part. 334 del foglio 45.

La pratica D/3292, di cui si allega il decreto di concessione e il disciplinare d'uso, risulta scaduta in data 31.12.2017, per cui attualmente il prelievo non è autorizzato.

L'ufficio del Genio civile segnala un importo complessivo per canoni non pagati dal 2001 a oggi pari a circa Euro 2.292,00.

così ripartiti Euro 674,14 per la Pratica D/9408 e Euro 1.617,83 per la per Pratica D/3292.

**Il Consorzio di Bonifica Veronese**, interpellato dal perito, comunicava la pendenza di tributi consortili insoluti a partire dall'anno 2015 sino al 2024 complessivamente pari a Euro 12.950,20, compresi i rimborsi spese sostenute dal Concessionario per le relative attività di riscossione.

Il consorzio comunicava altresì di aver affidato la riscossione dei carichi contributivi al Concessionario (omissis) e che tale società avrebbe provveduto all'insinuazione di tali crediti nella procedura concorsuale. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Certificato di destinazione Urbanistica**

**Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio (VR) in data 19.08.2024 (agli atti)** risulta che gli immobili censiti al C.T: del Comune di Zevio (VR) al Fg. 45 mapp.li nn. 338-339-280-285-324-328-334 sono inseriti nel Piano Regolatore comunale come segue:

**Nel Piano degli Interventi** - 5 fase, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, in vigore dal 06.9.2023, tutti gli immobili sono ricompresi in "Zona E - Agricola - art. 5.21 N.T.O." in "Ambiti Prioritari per la Protezione del suolo - art. 6.11 N.T.O.", in "Fascia delle Risorgive - art. 6.13 N.T.O.".

I mappali 328-338 parte -285 parte - 324 sono interessati da "Fascia di rispetto stradale - art. 6.19 N.T.O.".

**Nel Piano di Assetto del Territorio** gli immobili sono come di meglio identificati

- Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 N.T.A.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo -art. 2.2.1 N.T.A."

I Mappali 328 - 338parte - 285parte - 324 sono interessati da "Fascia di rispetto stradale - art. 2.1.6 N.T.A.;"

- Tavola 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia delle Risorgive - art. 2.4.4 N.T.A." e in "Aree ad elevata utilizzazione agricola - art. 10 P.T.R.C.;"

- Tavola 3 Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in "Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 N.T.A.;"

- Tavola 4 Carta della Trasformabilità:gli immobili sono ricompresi in "Ambiti Territoriali Omogenei ATO n. 3 - art. 3.1.1 N.T.A.;"

i Mappali 328 - 324 sono interessati da "Infrastrutture viarie di maggior rilevanza - art. 3.5.1 N.T.A.;"

**Nella Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio**, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26.04.2017, pubblicata il - 12.07.2017, gli immobili sono come di seguito specificati:

- Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: tutti gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. Vigente;

- Tavola 2 Carta delle Invarianti: tutti gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.1 N.T.A. ", in "Aree ad elevata utilizzazione agricola - art. 10 P.T.R.C.;"

- Tavola 3 Carta delle Fragilità: tutti gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. Vigente;

- Tavola 4 Carta della Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti Territoriali Omogenei ATO n. 3 - art. 3.1.1 N.T.A.;"

I mappali 328 - 324 sono interessati da "Infrastrutture viarie di maggior rilevanza - art. 3.5.1 N.T.A.;"

**Il mappale 338 è ricompresa in "Ambito di riqualificazione e riconversione con identificativo n. R6 - art. 3.2.5 N.T.A."**

Il perito ha poi riportato di seguito il contenuto dell'art. 3.2.5 delle N.T.A.:

"Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti produttivi individuati non connessi e non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con l'eventuale trasferimento delle attività.

Sono individuati dal PAT i seguenti compatti:

(...)

6) Ex garden (omissis);

(...)

Le aree individuate rivestono un alto valore strategico ai fini degli obiettivi di piano perché la loro trasformazione dovrà condurre alla definizione o di nuove centralità urbane o di interventi pilota di recupero di siti dismessi.

#### Direttive

Il PI, potrà individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione, non di rilevanza strategica, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, e dovrà definire:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi;
- i caratteri funzionali dell'area;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguiendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguiro obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Il Comune, in riferimento all'art. 3.2.6 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Di seguito sono riportate le direttive da sviluppare in sede di PI per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

(...)

6) - Ex garden (omissis);

-modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli compatti previo PUA;

-destinazioni d'uso ammesse: prevalente terziaria e altre funzioni compatibili con il carattere rurale dell'area;

-ristrutturazione viabilità di accesso;

-volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di

-altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;

-favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

#### Prescrizioni e Vincoli

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA."

In merito alla destinazione urbanistica nella perizia in atti, redatta in data 16.12.2024 dall'architetto Claudia Fattori, si è evidenziato che:

"- Ricade in zona agricola in cui sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui agli art.43-44-45 della L.R. n. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004 e smi.

- Risulta essere stato autorizzato da titolo edilizio rilasciato in ragione di precise caratteristiche aziendali soggettive e di estensione del fondo agricolo, fondo all'epoca ben più consistente rispetto ai terreni in esame.

- Per la porzione adibita a ex Garden-serre a raggera ricade, sulla base del PAT (solo adottato), tra gli insediamenti non connessi e non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione.

Si segnala pertanto la necessità di verificare:

- il possesso dei requisiti minimi aziendali richiesti per il compendio in esame in termini di destinazione/utilizzo che di superficie e cubatura;

- i definitivi termini e caratteristiche di attuazione della riqualificazione dell'ambito R.6 - ex Garden - rispetto ai contenuti della Variante al PAT ad oggi solo adottati, peraltro in epoca antecedente alla L.R.V. 24/2017 sul contenimento del consumo del suolo e successive.

Le attuali previsioni di pianificazione urbanistica individuano infatti l'attuale destinazione "commerciale" dell'ex Garden tra quelle "non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT".

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione di quanto precisato ed evidenziato dal perito nominato, Arch. Claudia Fattori, alle pagine 33-34-35-36 del suo elaborato e a contattare l'ufficio tecnico del Comune di Zevio in merito alle possibili conseguenze della schedatura "R.06" della Variante n. 1 al P.A.T.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile in atti risulta che gli immobili sono pervenuti alla società esecutata giusta:

- atto pubblico di scissione del 20.03.2008 n. 98.457 Rep. Notaio Giuffrè Luigi di Verona, trascritto a Verona in data 11.04.2008 ai nn.15239/10020;

- atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del 20.10.2005 n. 94.964 Rep. Notaio Giuffrè Luigi di Verona, ivi trascritto in data 29.10.2005 ai nn. 46846/28903;

- atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.12.2003 n. 63.850 Rep. Notaio Giuffrè Luigi di Verona, ivi trascritto in data 15.07.1997 ai nn. 22134/16030;

- atto pubblico notarile di conferimento in società del 21.07.1993 n. 63.228 Rep. Notaio Giuffrè Luigi di Verona, trascritto a Verona in data 27.07.1993 ai nn. 20298/14402.

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

Dalla perizia in atti, redatta in data 16.12.2024 dall'architetto Claudia Fattori, risultano le seguenti formalità a carico, tre gli altri, di alcuni degli originari terreni che hanno originato il compendio posto in vendita:

1) Servitù da metanodotto, atto notaio Benini rep. 2268 del 15.03.1955, trascritto il 14.05.1955 ai n.ri 6.038/4.597 RG/RP;

a favore di SNAM Spa Servitù metanodotto

Beni in Zevio: Catasto Terreni: Sez. C, Foglio 15, Part.lle 7, 8, 9 e 10

2) Servitù da metanodotto, atto notaio Marino rep. 27.665 del 24.10.1966, trascritto il 02.01.1967 ai n.ri 152/102 RG/RP;

a favore di SNAM Spa Servitù metanodotto

Beni in Zevio: Catasto Terreni: Sez. C, Foglio 15, Part.lle 7, 8, 9, 10 e 11

3) Servitù da metanodotto, atto notaio Dioguardi rep. 112.706 del 22.05.1970 e rep. 113.170 del 04.06.1970, trascritto il 05.12.1970 ai n.ri 22.566/17.479 RG/RP;

a favore di SNAM Spa Servitù metanodotto

Beni in Zevio: Catasto Terreni: Sez. C, Foglio 15, Part.lle 7, 8, 9 e 10

4) Vincolo di destinazione d'uso ex L.R. Veneto 24/1985 "rustico-ricovero attrezzi e abitazione custode", atto notaio Gisolfi rep. 28285 del 2.12.1994 trascritto il 27.12.1994 ai n.ri 36.111/24.078 RG/RP;

a favore di Comune di Zevio proprietà 1/1

contro la società esecutata

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part.lle 10 e 11;

5) Vincolo di non edificazione, atto notaio Gisolfi rep. 28285 del 2.12.1994 trascritto il 27.12.1994 ai n.ri 36.112/24.079 RG/RP;

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part. 10 per mq 60.000;

6) Vincolo di destinazione ex L.R. Veneto 24/1985 "fabbricato destinato al centro vendita di prodotti florovivaistici dell'azienda e uffici", atto notaio Gisolfi rep. 28284 del 2.12.1994 trascritto il 27.12.1994 ai n.ri 36.113/24.080 RG/RP;

a favore di Comune di Zevio proprietà 1/1

contro la società esecutata

Beni in Zevio: Foglio 45, Part. 10 e 11

7) Servitù da metanodotto, atto notaio Magliulo rep. 17939 del 11.07.1995 trascritto il 01.08.1995 ai n.ri 23.754/17.246 RG/RP;

a favore di SNAM Spa

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part.lle 17, 19, 20, 23, 24 e 28;

8) Vincolo di destinazione ex L.R. Veneto 24/1985 "per la costruzione di serra vivaistica con avanserra per produzione di piante ornamentali", atto notaio Gisolfi rep. 37.858 del 01.04.1996, trascritto il 19.04.1996 ai n.ri 11.395/8.454 RG/RP;

a favore di Comune di Zevio proprietà 1/1

contro la società esecutata

Beni in Zevio: Foglio 45, Catasto Terreni: Part.lle. 10, 11.

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

Dalla relazione di 1° accesso redatta il 24.07.2024 dal custode giudiziario, nonché curatore della liquidazione giudiziaria della società esecutata, dott.ssa Leila Maria Caserta, risulta che: "Gli immobili in questione sono liberi da persone, in stato di abbandono ed in condizioni di notevole degrado, privi di utenze. Sono evidenti i segni di intrusione e di vandalismo."



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, redatta in data 16.12.2024 dall'architetto Claudia Fattori, risulta che:

1) Il compendio si presenta in stato di grave abbandono in quanto in disuso da parecchi anni, oltretutto danneggiato a causa dei molteplici furti, asportazioni e atti vandalici compiuti all'interno dei fabbricati nel corso degli anni.

È stata segnalata l'asportazione di parte della dotazione impiantistica (cavi in rame asportazione delle componenti dei quadri elettrici e delle centrali termiche) e la distruzione di parte delle finiture del complesso quali, a titolo esemplificativo, delle porte di vetro di accesso alle serre, degli arredi sanitari di alcuni bagni, di alcune porte interne, di alcune pareti in cartongesso, di alcune porzioni di pavimenti e rivestimenti.

2) Le unità (mapp. 338 subb 2-3-4) sono collocate a sud-ovest del centro vendita, all'interno di un fabbricato isolato di forma rettangolare regolare edificato con tipologia costruttiva di tipo tradizionale. Nella porzione di testa è ubicata l'abitazione (mapp. 338 sub 2) con antistante portico e sviluppo di due piani fuori terra. Nella porzione adiacente, di un solo piano fuori terra è ubicata l'autorimessa (mapp. 338 sub 3, con accesso dal fronte ovest) e il deposito per il ricovero degli attrezzi agricoli (mapp. 338 sub 4, con accesso dai fronti est e nord).

L'area antistante e circostante i fabbricati (B.C.N.C. Part. 338/5) è adibita in buona parte a parcheggio ed in parte residuale a verde. L'area risulta delimitata da recinzione solo dal lato prospiciente la via Toffanelle Nuove dove insistono i due cancelli carrai scorrevoli di accesso.

3) Nell'area esterna comune (b.c.n.c. Part. 338/5) insiste la Cabina Elettrica Enel realizzata dalla società esecutata con Autorizzazione Edilizia 201 del 27.2.1996, previ accordi con Enel, per ottenere l'erogazione dell'energia elettrica.

L'allacciamento avviene con cavo discendente dalla linea Enel esistente, sostenuta dal limitrofo traliccio metallico di sostegno, con ingresso nella cabina composta di tre vani: (1) cabina di ricevimento con box Enel, (2) locale centrale con contatore per le misurazioni, (3) locale di proprietà dell'utenza con box di protezione della linea dell'utente.

Il manufatto presenta sviluppo planimetrico di circa 17 mq.

(Si veda pagina 19 della perizia)

4) La part. 339 costituisce fabbricato ubicato in posizione retrostante rispetto al centro vendita e destinato alla produzione automatizzata di piante verdi e da fiore.

È costituito da due corpi uniti, ovvero l'avanserra di circa mq 2.740 e la serra vera e propria di mq 14.258 c.a.

5) **SEGNALAZIONE RIFERITA ALL'ALLACCIAIMENTO GAS METANO DELL'INTERO COMPLESSO:** L'alimentazione del gas metano dell'intera struttura avviene tramite allacciamento e utilizzo diretto dal metanodotto della SNAM tramite la "Cabina di decompressione per l'allacciamento del gas metano alla rete SNAM" (attualmente censita al Fg. 45 Part. 289) realizzata dalla società esecutata con D.I.A. prot. 12221 del 30.9.1996.

**Si evidenzia che tale cabina, una parte della linea di adduzione e i pozzi insistono su aree (Part. 289, 288 e 329) ora di proprietà terza in quanto alienate nel 2010 dall'allora società proprietaria. Allo stato attuale l'allacciamento alla rete del gas metano non risulta nella disponibilità del compendio.**

Per maggiori informazioni prendere visione di quanto precisato a pagina 22 della perizia.

6) Le Part. 324 di 972 mq e la Part. 328 di 290 mq, corrispondono a strisce di terreno strette e lunghe, di modesta entità, ubicate a confine con la via Toffanelle Nuove dove sono ubicati gli accessi al Garden.

Sui terreni Part.lle 324 e 328 insiste lo scolo Corsidea.

I Terreni Part. 334 di 14.301 mq, Part. 280 di 1.541 mq e Part. 285 di 20.240 mq sono ubicati a sud-ovest dei fabbricati del garden.

Allo stato attuale si presentano incolti e quasi impraticabili per la crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

In corrispondenza della Part. 334 insiste l'invaso, denominato "laghetto" e realizzato per la raccolta e recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture della Serra e Avanserra Part. 339, con dimensioni in pianta di m. 60x33.

Le Part. 334 e 285 confinano a sud-est con la fossa Marchesa - Cao Molino sino all'innesto della stessa con lo scolo Corsidea.

Il perito ha precisato a pagina 23 della perizia che "l'originario progetto di riordino fondiario aziendale ricomprendeva, in accordo con proprietari dei terreni limitrofi, anche consistenti modifiche ai canali di scolo delle acque meteoriche ed irrigue.

Tali interventi, assentiti con C. E. 174/1994 del 6.9.1994, afferivano a parziali tombature, deviazioni degli scoli, parziali dismissioni, realizzazione di ponticelli. Con la realizzazione di tale opere intervenivano le seguenti modifiche nell'uso delle reti idriche,..."

7) A pagina 24 della perizia si evidenzia che: "Il compendio si presenta in stato di grave abbandono in quanto in disuso da parecchi anni, oltretutto danneggiato a causa dei molteplici furti, asportazioni e atti vandalici compiuti all'interno dei fabbricati nel corso degli anni.

Si segnala l'asportazione di parte della dotazione impiantistica (cavi in rame asportazione delle componenti dei quadri elettrici e delle centrali termiche) e la distruzione di parte delle finiture del complesso quali, a titolo esemplificativo, delle porte di vetro di accesso alle serre, degli arredi sanitari di alcuni bagni, di alcune porte interne, di alcune pareti in cartongesso, di alcune porzioni di pavimenti e rivestimenti.

Ne consegue un generale pessimo stato manutentivo, in particolare:

- compromissione dell'intera complessa dotazione impiantistica dell'intero complesso realizzata circa 25 anni, ad oggi non più integra né funzionante;
- compromissione delle componenti edilizie di finitura interne ed esterne;
- puntuali rotture delle componenti edilizie vetrate (a parete e in copertura) e distruzione dei sistemi di ombreggiamento;
- tracce di fenomeni infiltrativi per assenza di manutenzione;

Si segnala infine l'indisponibilità di allacciamento alla rete del gas metano per l'intervenuta vendita a terzi della "Cabina di decompressione" (Fg. 45 Part. 289) ove insiste l'allacciamento del gas metano dell'intera struttura, trattasi infatti di allacciamento e utilizzo diretto dal metanodotto della SNAM. Anche un tratto della linea di adduzione (dalla cabina ai beni pignorati) insiste su terreni alienati a terzi.

8) L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla strada via Toffanelle Nuove. Il compendio non presenta recinzioni a confine con la proprietà terza circostanti a cui pertanto risulta ancora collegato in virtù dell'originaria viabilità interna realizzata negli anni '90 in occasione del riordino del più ampio fondo agricolo.

Dalla relazione di 1° accesso redatta il 24.07.2024 dal custode giudiziario, nonché curatore della liquidazione giudiziale della società esecutata, dott.ssa Leila Maria Caserta, risulta inoltre che:

1) Nel locale serra vi sono anche i bancali per la coltura delle piante, i quali benché possano ritenersi funzionali e strumentali all'attività florovivaistica cui è destinata la serra, col tempo ed in considerazione dello stato di abbandono del compendio sono

oggetto di vendita separata rispetto alla struttura immobiliare nella quale sono stati allocati. Il custode ha infatti richiesto al Giudice Delegato l'autorizzazione alla vendita dei beni mobili in sede di procedura concorsuale..

2) Il compendio immobiliare è accessibile dalla pubblica via mediante cancello eletrocomandato non funzionante, ora chiuso con un lucchetto.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

#### **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 **Commercialista Leila Maria Caserta**, Via Adua n. 3, Verona, tel. 045-591033,, email [lc@studiomarcocaserta.it](mailto:lc@studiomarcocaserta.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.

#### **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 eseguita 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 esonerà 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,

la 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 innanzi 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 coniugi, 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.

#### **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://portalevenditepubbilche.giustizia.it>, e

almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.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 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](mailto: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 "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

### **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 non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvia Brognara - N. 95/2024 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 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 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 "<https://www.spazioaste.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](mailto: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 (Transation 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. 95/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 06 H 03268 11702 052954852970" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto Unico".**

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (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.

#### **INFORMA**

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, 12 novembre 2025

Il Notaio delegato Silvia Brognara