

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 253/2021 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Giovanni Calvelli, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 97/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 13**

In **Comune di Verona**, Quartiere San Pancrazio, nei pressi di Via Lazzaretto, **piena proprietà di terreno** della superficie catastale pari a 405 mq.

Catasto Terreni del Comune di Verona Fg. 227:

mapp. 285 - frutt irrig cl. 1, superficie mq. 405, RD Euro 8,12, RA Euro 4,50

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

**Offerta minima per partecipare: Euro 22.500,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Verona in data 05 settembre 2022, risulta che il terreno posto in vendita censito al C.T. del Comune di Verona con fg. 227 m.n. 285 rientra nel SISTEMA INSEDIATIVO La Città esistente - Art. 107. TCe - tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario; AREA B.

Dal PRG risulta inoltre che il medesimo terreno è assoggettato 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. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 32. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:

· Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;

nella Tavola n.2.1 ? Tutela del Paesaggio

- Art. 57. Elementi di natura storica

- Art. 57. Paesaggio storico;

nella Tavola n.2.2 ? Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:

· 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige.

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che attualmente sul terreno in oggetto è stato costruito il parco giochi ad utilizzo delle abitazioni limitrofe come da accordi con il Comune di Verona per l'ottenimento della licenza edilizia. Il terreno infatti doveva essere ceduto gratuitamente al Comune "con l'obbligo di acquistare in ragione dei propri millesimi dall'avente diritto l'area adibita a campo giochi identificata dal mappale 285 e l'area sulla quale insiste il depuratore identificata dal mappale 323 nell'ipotesi in cui dette aree non dovessero essere acquisite dal Comune di Verona", così come previsto nell'atto di compravendita autenticato in data 20 dicembre 1995 n. 229029 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona.

Dai successivi chiarimenti forniti dal perito in data 15.09.2023 risulta che il terreno di cui al presente lotto non ha capacità edificatoria.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente assoggettamento del trasferimento ad IVA.

**Lotto 15**

In **Comune di Oppeano (VR)**, nei pressi di Via Pontida, **piena proprietà di area urbana e terreni** della superficie catastale complessiva pari a 1859 mq., costituenti le opere di urbanizzazione stradale del Comune.

Catasto Fabbricati del Comune di Oppeano (VR) Fg. 46:

mapp. 1383, Via Dossi n. SNC, P. T, area urbana - mq. 1.600

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) Fg. 46:

mapp. 1332 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 112, RD Euro 0,95, RA Euro 0,64

mapp. 1392 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 10, RD Euro 0,08, RA Euro 0,06

mapp. 1371 - seminativo cl. 3, superficie mq. 137, RD Euro 0,74, RA Euro 0,57

**Prezzo base: Euro 36.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 27.000,00**

### **Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Oppeano (VR) in data 27 settembre 2022, risulta che, visto il del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 2140 del 30/12/2015:

- il terreno censito al C.T. del Comune di Oppeano con fg. 46 m.n. 1392 rientra in "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale".

- i terreni censiti al C.T. del Comune di Oppeano con fg. 46 mappali: 1371 - 1332 - 1383 ricadono in "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" art. 11.1 parte.

Inoltre le aree distinte in catasto del Comune di Oppeano:

foglio 46, mappali: 1332 - 1371 - 1392

ricadono in "zona PR/6 ? piani, ora strumenti, attuativi residenziali in atto".

Mentre l'area distinta in catasto del Comune di Oppeano

foglio 46, mappali: 1383 ricade in "zona PR/6 ? piani, ora strumenti, attuativi residenziali in atto" parte,

"aree pubbliche a parcheggio nei Piani Urbanistica Attuativi" parte, "viabilità" parte.

del vigente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 3103 del 01/10/2004 e successiva pubblicazione sul

B.U.R. n. 106 del 22/10/2004 e D.G.R.V. n. 3776 del 06/12/2005 e successiva pubblicazione sul

B.U.R. n. 121 27/12/2005, esecutive agli effetti di legge.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che **i terreni e gli enti urbani sono stati tutti trasformati in sede stradale e marciapiede in forza di un accordo di lottizzazione Comunale e la loro destinazione d'uso resterà tale.**

Dai successivi chiarimenti forniti dal perito in data 15.09.2023 risulta che i terreni di cui al presente lotto non hanno capacità edificatoria.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente assoggettamento del trasferimento ad IVA.

### **Lotto 16**

In **Comune di Oppeano (VR)**, all'incrocio tra via Fossette e Via Capitello, **piena proprietà di terreno sede della cabina di trasformazione elettrica** facente parte delle opere di urbanizzazione del Comune.

Catasto Terreni del Comune di Oppeano (VR) Fg. 46:

mapp. 1446 - vigneto cl. 2, superficie mq. 35, RD Euro 0,35, RA Euro 0,23

**Prezzo base: Euro 450,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 337,50**

### **Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Oppeano (VR) in data 27 settembre 2022, risulta che, visto il del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 2140 del 30/12/2015: il terreno censito al C.T. del Comune di Oppeano con fg. 46 m.n. 1446 rientra in "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale".

Inoltre il medesimo terreno foglio 46 m.n. 1446 ricade in "zona PR/6 ? piani, ora strumenti, attuativi residenziali in atto".

del vigente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 3103 del 01.10.2004 e successiva pubblicazione sul B.U.R. n. 106 del 22.10.2004 e D.G.R.V. n. 3776 del 06/12/2005 e successiva pubblicazione sul B.U.R. n. 121 27.12.2005, esecutive agli effetti di legge.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che **Il terreno è sede della cabina elettrica di trasformazione da media tensione che serve il quartiere e che lo occupa quasi per intero.**

Dai successivi chiarimenti forniti dal perito in data 15.09.2023 risulta che il terreno di cui al presente lotto non ha capacità edificatoria.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente assoggettamento del trasferimento ad IVA.

### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Giorgia Perbellini**, Corso Cavour n. 32, verona, tel. 0458035655, fax 0458009389, email [giorgiaperbellini@studiodavvocato.it](mailto:giorgiaperbellini@studiodavvocato.it). I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

### **Liberazione dell'immobile**

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

**La vendita degli immobili con la procedura della  
VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 11 settembre 2024 alle ore 14:50  
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14:30)**

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

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

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

**CONDIZIONI DI VENDITA**

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

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

**Spese**

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

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

**Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

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

**Mutuo ipotecario**

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

## **Pubblicità**

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

## **Ufficio competente**

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

### **1) Modalità di Presentazione**

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

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

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

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

### **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

- assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della

persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

#### **4) Modalità di versamento della cauzione**

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

### **OFFERTA TELEMATICA**

#### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) 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".

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

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

#### **2) Contenuto dell'offerta**

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

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

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

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

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,

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

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

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO<sup>2</sup> del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

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

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

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **4) Modalità di versamento della cauzione**

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 253/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 95 K 03268 11702 052522988960" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

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

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

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

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

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 22 maggio 2024

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli