

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

**Esecuzione immobiliare n. 252/2021 R.E.**

La sottoscritta Dott.ssa Michela Merighi, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 137/2022), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto 2**

In **Comune di Pastrengo (VR)**, Località Barazzucco, **piena proprietà del lotto di terreno** di superficie catastale complessiva pari a 22.270 mq.

Catasto Terreni del Comune di Pastrengo (VR) Fg. 7:

mapp. 154 - vigneto cl. 2, superficie mq. 2.717, RD Euro 32,98, RA Euro 18,94

mapp. 155 - bosco ceduo cl. 2, superficie mq. 444, RD Euro 0,57, RA Euro 0,11

mapp. 156 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 558, RD Euro 4,32, RA Euro 3,17

mapp. 157 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 979, RD Euro 7,58, RA Euro 5,56

mapp. 158 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 6.409, RD Euro 49,65, RA Euro 36,41

mapp. 159 - bosco ceduo cl. 2, superficie mq. 309, RD Euro 0,40, RA Euro 0,08

mapp. 160 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 7.539, RD Euro 79,82, RA Euro 42,83

mapp. 193 - vigneto cl. 2, superficie mq. 3.315, RD Euro 40,23, RA Euro 23,11

**Prezzo base: Euro 108.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 81.000,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che:

- "L'attuale destinazione prevista dal PRG del Comune di Pastrengo, (...) stabilisce che l'intera area sia classificata come "zona F5 - zona verde per lo sport ed il tempo libero di interesse pubblico" meglio definita dalla catalogazione in "sottozona B" (vedi tabelle parametri urbanistici allegate al CDU), in parte ricadente in zona "F2 rispetto stradale, fluviale ed ambientale" e gravata da vincolo di tutela del paesaggio ai sensi del Dlgs n. 42/2004. In sostanza i terreni nel loro insieme potrebbero essere trasformati per la realizzazione di aree verdi private aperte al pubblico e/o attrezzature sportive e ricreative con indice di copertura non superiore al 10% della superficie del lotto "comprensiva del costruito e dei campi da gioco".

- "il terzo fattore da considerare per ponderare correttamente il valore attuale di mercato dei terreni è il particolare momento di passaggio da strumenti urbanistici obsoleti, ancorché validi, come il Piano Regolatore Generale (PRG), a strumenti aggiornati, come vuole la norma, ovvero a Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI). Ebbene il Comune di Pastrengo è in fase avanzata di redazione di PAT e PI, che, secondo quanto affermato dagli uffici competenti, dovrebbero definitivamente soppiantare il PRG entro la fine del 2022 con apposita delibera di adozione/approvazione. L'iter amministrativo di passaggio è ampiamente avviato ed in data 15.02.2022 (termine ultimo) non sono pervenute manifestazioni d'interesse riguardanti la trasformazione dell'attuale destinazione urbanistica delle aree oggetto di stima. Questo concretamente significa che i terreni con tutta probabilità manterranno l'attuale destinazione, oppure facilmente torneranno alla destinazione agricola pura, che avevano prima di essere classificati in zona F5. Da approfonditi colloqui con l'amministrazione e con il personale tecnico del Comune di Pastrengo, appare altamente probabile l'ipotesi che i terreni tornino agricoli e che in piccola parte possano essere oggetto di esproprio per pubblico interesse, legato alla realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale."

- "ai fini della valutazione in atto, i terreni, nella loro attuale forma e con l'attuale vincolo di destinazione urbanistica, in realtà non sono molto appetibili sul mercato come beni da trasformare per soggetti privati. Se a ciò si aggiunge il fatto che gli strumenti urbanistici a breve termine muteranno e con essi, con buona probabilità, muterà anche la destinazione di questi terreni, che torneranno a zona agricola, viene facile pensare che, proprio come terreni agricoli oggi possano ragionevolmente essere valutati, anche se potenzialmente trasformabili."

Per ulteriori informazioni si invitano gli interessarti all'acquisto a prendere visione della perizia agli atti.

**Con nota del Perito Stimatore datata 23 ottobre 2023**, l'Esperto Stimatore riferiva che: il Piano degli Interventi del Comune di Pastrengo risulta soltanto adottato e NON approvato dalle autorità competenti e dalla Giunta Comunale. La prassi vorrebbe che, in questa fase di passaggio da uno strumento urbanistico all'altro, sia buona norma tenere in considerazione sempre la norma più stringente tra le due.

Essendo ora consultabile dal sito web del Comune di Pastrengo la documentazione del PI adottato, come mostra l'allegato estratto della tavola di zonizzazione, appare che l'area oggetto di stima possa oggi ricadere totalmente in "zona agricola E1" e non sia più prevista, in una porzione di detta area, la precedente funzione definita dal PRG "zona verde per lo sport ed il tempo libero di interesse pubblico F5". Se il PI verrà approvato senza modifiche per i terreni oggetto di stima, la destinazione d'uso dal punto di vista degli strumenti urbanistici cambierà parzialmente, ma dal punto di vista della stima e dell'uso effettivo attuale e previsto per l'area nulla cambia, dal momento in cui ai terreni fu proprio assegnato il valore dei terreni agricoli."

In data 20 marzo 2024 è stato rilasciato il nuovo CDU, dal quale emerge che in data 26 maggio 2023 è stato adottato il Piano degli Interventi con delibera di Consiglio Comunale n. 17, con le prescrizioni *infra* meglio dettagliate.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Pastrengo in data 20.03.2024 risulta che i terreni posti in vendita hanno la seguente destinazione:

**Foglio n.7 mappale 154 - riferito a P.R.G.**

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

- interessato dal vincolo ZONA F2 RISPETTO STRADALE, FLUVIALE ED AMBIENTALE

**Foglio n.7 mappale 155 - riferito a P.R.G.**

- interessato dalla Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

**Foglio n.7 mappale 156 - riferito a P.R.G.**

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

**Foglio n.7 mappale 157 - riferito a P.R.G.**

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo Vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

**Foglio n.7 mappale 158 - riferito a P.R.G.**

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

**Foglio n.7 mappale 159 - riferito a P.R.G.**

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE) riferito a P.R.G.

**Foglio n.7 mappale 160 - riferito a P.R.G.**

- Interessato dalla Zona Urbanistica ART. 14 - PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

**Foglio n.7 mappale 193 - riferito a P.R.G.**

- incluso nella Zona Urbanistica ZONA F5 - ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

- interessato dal vincolo Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

- interessato dal vincolo ambientale - paesaggistico (DGVR n. 69/99 PAQE)

- interessato dal vincolo ZONA F2 RISPETTO STRADALE, FLUVIALE ED AMBIENTALE

**Foglio n.7 mappale 154 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25

- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10

- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33

- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13

- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41

**Foglio n.7 mappale 155 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29

- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10

- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a

art. 33

- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13
- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone)

**Foglio n.7 mappale 156 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25
- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29
- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10
- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33
- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13

- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41

**Foglio n.7 mappale 157 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25
- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29
- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10
- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33

- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13

- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41

**Foglio n.7 mappale 158 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Limite dei centri abitati (DGC n.2 del 21/01/2009) riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25

- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29

- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10

- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33

- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13

- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41

**Foglio n.7 mappale 159 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Paesaggio delle grandi battaglie riferito a art. 25

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29

- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10

- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33

- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 4 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33

- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13

- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41 P.A.T.

**Foglio n.7 mappale 160 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29

- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10

- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33

- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13

- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41

**Foglio n.7 mappale 193 - riferito al P.A.T.**

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Limite dei centri abitati (DGC n.2 del 21/01/2009) riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art. 18

- interessato dal vincolo Invarianti di natura paesaggistica - Ambito di interesse paesistico-ambientale riferito a art. 25 P.A.T.

- interessato dal vincolo Aree a dissesto idrogeologico - Area stabile suscettibile di amplificazione sismiche riferito a art. 29 P.A.T.

- interessato dal vincolo Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici - Vincolo sismico riferito a art. 10 P.A.T.
- interessato dal vincolo Azioni strategiche - ATO 1 Ambiti territoriali omogenei riferito a art. 33 P.A.T.
- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art. 18 P.A.T.
- interessato dal vincolo Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 13 P.A.T.
- interessato dal vincolo Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area idonea a condizione: B

Materiali glaciali riferito a art. 28 P.A.T.

- interessato dal vincolo Rete Ecologica - Area di connessione naturalistica (Buffer zone) riferito a art. 41 P.A.T.

**Foglio n.7 mappale 154 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.
- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art.20 P.I
- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 17 del P.I.
- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

**Foglio n.7 mappale 155 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.
- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art.20 P.I
- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 17 del P.I.
- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

**Foglio n.7 mappale 156 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.
- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 17 del P.I.
- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

**Foglio n.7 mappale 157 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.
- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 17 del P.I.
- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

**Foglio n.7 mappale 158 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.
- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 17 del P.I.
- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

**Foglio n.7 mappale 159 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.
- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali riferito a art.20 P.I
- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) riferito a art. 17 del P.I.
- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

**Foglio n.7 mappale 160 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali  
riferito a art.20 P.I

- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)  
riferito a art. 17 del P.I.

- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

#### **Foglio n.7 mappale 193 - riferito al P.I.**

- Incluso all'interno della zona E1- AGRICOLA a art. 47 P.I.

- interessato dal vincolo Generatori di vincoli e fasce di rispetto - Strada e fasce di rispetto stradali  
riferito a art.20 P.I

- interessato dal vincolo paesistico ambientale Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)  
riferito a art. 17 del P.I.

- Interessato da aree idonee a condizione tipo B – Materiali glaciali - art. 25 P.I.

Tutti i mappali oggetto del presente CDU sono esterni alla perimetrazione del consolidato (vedi variante al Piano Regolatore Generale n. 27).

#### **Precisazioni**

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:dalla nota di trascrizione dell'atto del notaio Sebastiano Mazzotta del 05.09.1989 rep. 172591, trascritto a Verona in data 27.09.1989 ai nn. 25523/18243, risulta che **alcuni terreni in oggetto sono gravati da servitù di acquedotto trascritta in data 29.12.1960** ai nn. 16959/13248 e che risultano dichiarati inoltre oneri verso il Consorzio Adige Garda. **Tale servitù non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Si precisa che il trasferimento sarà soggetto a imposta di registro.**

#### **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 Nicola Ottaviani** presso l'Associazione CAVV, via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 045594642, fax 0458044021, email nicola.ottaviani@studioottaviani.eu. 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 16 ottobre 2024 alle ore 14:40**

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

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **OFFERTA ANALOGICA**

#### **1) Modalità di Presentazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato con**

**l'indicazione del numero della procedura.** La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **OFFERTA TELEMATICA**

#### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in 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 "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

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

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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**

- 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,

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

- 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. 252/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT19 E088 0711 7010 0000 0861 383" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: ICRAITRRBSG), 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, 5 luglio 2024

Il Notaio delegato Michela Merighi