

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

**Esecuzione immobiliare n. 232/2022 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. Attilio Burti (delega n. 136/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico**

In **Comune di Buttapietra (VR)**, Via Bovolino n. 2, **piena proprietà di compendio immobiliare** costituito da:

- **unità abitativa** ai piani scantinato e primo **con annessa autorimessa** al piano scantinato nonché **corte esclusiva**;
- **stalla** per l'allevamento dei bovini **con annessi ricovero attrezzi, tettoia e corte esclusiva**;
- **impianto per la produzione di biogas**;
- **terreni agricoli**.

Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra (VR) Fg. 7:

mapp. 355 sub 1, Via Bovolino n. 2, P. S1-T, cat. A/3 - cl. 3 - vani 7,5 sup.cat. mq. 185 - R.C. Euro 464,81 (D.M.701/94)

mapp. 355 sub 2, Via Bovolino n. 2, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 47 - mq. 35 - R.C. Euro 65,07 (D.M.701/94)

mapp. 346, Via Bovolino n. 2, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 4.588,00

mapp. 366, Via Bovolino n. SN, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 2.737,00

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

mapp. 355 - ente urbano, superficie mq. 739

mapp. 346 - ente urbano, superficie mq. 4.810

mapp. 366 - ente urbano, superficie mq. 4.410

mapp. 57 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 24.770, RD Euro 208,52, RA Euro 140,72

mapp. 61 - area rurale, superficie mq. 36

mapp. 65 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 5.110, RD Euro 43,02, RA Euro 29,03

mapp. 66 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 232, RD Euro 1,95, RA Euro 1,32

**Prezzo base: Euro 536.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 5.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 402.000,00**

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

Dalla perizia in atti risulta che presso il Comune di Buttapietra (VR) si è accertato che le unità immobiliari poste in vendita sono state realizzate/modificate in base ai seguenti titoli autorizzativi:

**Relativamente all'immobile censito al Fg. 7 m.n. 355 (unità residenziale).**

- Concessione Edilizia n. 50/81 a seguito di domanda prot. n. 156 del 17.01.1980;

- Concessione Edilizia in variante n. 44/84 a seguito di domanda prot. n. 1945 del 02.07.1983.

A seguito di attenta ricerca da parte degli uffici comunali, non risultano reperibili tali pratiche presso gli archivi comunali, se non per un elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 44/84 (vedasi dichiarazione scritta rilasciata in data 13.02.2023). L'impossibilità di acquisire la documentazione di cui ai titoli abilitativi sopracitati non ha permesso al perito di verificare la presenza o meno di rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio.

Il responsabile del settore area tecnica ha precisato che non esistono registri comunali con annotati i certificati di abitabilità rilasciati, pertanto il futuro acquirente dovrà

procedere alla richiesta di nuovo certificato di agibilità producendo la documentazione prevista dalla normativa di settore (certificato di collaudo statico, dichiarazioni di conformità delle opere eseguite, dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti, ecc...).

Per quanto concerne la realizzazione di opere abusive/difformi, il perito ha proceduto all'individuazione mezzo confronto con il rilievo eseguito e l'unico elaborato grafico acquisito, ovvero quello relativo alla Concessione Edilizia n. 44/84, quantificazione i costi di sanatoria comprendendo, altresì, la richiesta di certificato di agibilità.

Si rilevano le seguenti difformità che potranno essere regolarizzate mezzo idoneo titolo edilizio in sanatoria e precisamente:

- piano terra: lo stato dei luoghi risulta pressoché regolare rispetto alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso dei locali indicata nella tavola grafica di progetto, tuttavia sono state rilevate alcune lievi modifiche interne (quali diversa posizione delle porte interne, diversa rappresentazione del posizionamento di alcuni gradini della scala interna, nel bagno, in corrispondenza dell'ingresso, è stata realizzata una spalletta in muratura per contenere un elemento di arredamento, diversa altezza interna, ecc...) e prospettive (diversa dimensione delle porte d'accesso e alcune finestre, ecc...);

- piano scantinato: la distribuzione rilevata sui luoghi è pressoché corrispondente a quanto rappresentato nella tavola grafica depositata agli atti con riferimento anche alle annotazioni appuntate a mano sulla stessa e valutate con il tecnico comunale, tuttavia si rilevano difformità relative alla chiusura di una porzione del magazzino agricolo che è stata destinata ad autorimessa già accatastata come tale e comunicante con il locale cantina ed altre lievi difformità, anche di tipo prospettico, che dovranno essere regolarizzate. Il piano scantinato risulta destinato a magazzino prodotti agricoli e pertanto si dovrà procedere al cambio d'uso.

Infine è stato rilevato che nel locale posto a sud ovest è stato realizzato un bagno che non rispetta le altezze minime previste dall'art. 38.2 del Regolamento Edilizio e pertanto non potrà essere regolarizzato con tale destinazione.

È stata inoltre rilevata la presenza di due distributori automatici di latte collocati a ridosso del confine nord-est del m.n. 355 e del m.n. 65 che dovranno essere rimossi.

Le suddette difformità risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con contestuale richiesta di certificato di agibilità il cui costo indicativo è stato stimato in complessivi euro 15.000,00 circa, escluse sanzioni ed eventuali oneri (importo comprensivo dei costi per la rimozione dei distributori automatici del latte).

Lo stato attuale dei luoghi rilevato risulta regolare con lo stato planimetrico in seguito all'approvazione delle variazioni catastali presentate dal perito, registrate con prot. n. VR0057395 del 06.04.2023 (relativamente al m.n. 355 sub. 1) e prot. n. VR0058412 del 07.04.2023 (relativamente al m.n. 355 sub. 2).

**Relativamente all'immobile censito al Fg. 7 m.n. 346 (stalla bovini):**

- Concessione Edilizia n. 10/84 prot. n. 1919 del 31.03.1984, pratica edilizia n. 48/83, rilasciata con autorizzazione alla costruzione di una stalla per bovini con annesso fienile e zona ricovero macchine agricole;

- Concessione Edilizia n. 22/87 prot. n. 5047 del 17.02.1987, pratica edilizia n. 67/86, rilasciata con autorizzazione di progetto in variante alla stalla per bovini;

- Permesso di agibilità n. 3547/87 rilasciato il 10.08.1987 con la quale è dichiarato che la costruzione del fabbricato ad uso stalla con sala mungitura e fienile è agibile con decorrenza dal 10.08.1987;

- Pratica Condono Edilizio n. 228 prot. n. 5302/86 di cui alla domanda presentata in data 30.09.1986 (pratica non definita e sospesa con richiesta di integrazione documentale

datata 11.06.1990) e tendente ad ottenere il condono di una pertinenza/volume connessa con la conduzione agricola ultimata nell'anno 1976;

- Permesso di Costruire n. 13/2004 prot. n. 10422/03 del 24.03.2004, pratica edilizia n. 104/03, rilasciata con autorizzazione alla costruzione di un ricovero attrezzi agricoli adiacente ad un fabbricato rurale ad uso stalla per bovini;

- Certificato di agibilità n. 12/2005 rilasciato il 01.09.2005 con il quale è dichiarato che la costruzione del ricovero attrezzi agricoli adiacente al fabbricato rurale ad uso stalla per bovini è agibile con decorrenza dal 01.09.2005.

Lo stato dei luoghi risulta pressoché regolare rispetto alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso degli immobili assentita nell'ultimo stato di progetto, tuttavia si rilevano alcune lievi difformità interne e prospettiche che dovranno essere regolarizzate (tamponamento di una porta nel locale mungitura, presenza di n. 4 silos di stoccaggio mangime collocati in prossimità della tettoia chiusa su tre lati a ridosso del confine nord, ecc...).

Si rilevano inoltre le seguenti criticità:

- sono stati realizzati due ampliamenti volumetrici di modeste dimensioni (il primo misura in pianta 4,20 m x 3,20 m circa mentre il secondo 4,20 m x 5,20m circa), non autorizzati e da demolire, in corrispondenza dalla parete perimetrale nord-ovest a ridosso dei locali sala mungitura;

- sono presenti dei box unicellulari per vitelli rialzati da terra, con struttura realizzata in ferro zincato, tamponamenti laterali amovibili e tettoia in pannello sandwich grecato a ridosso del confine nord-ovest, non autorizzati e da rimuovere;

- la tettoia chiusa su tre lati, oggetto della pratica di Condono Edilizio n. 228 prot. n. 5302/86 di cui alla domanda presentata in data 30.09.1986, non risulta autorizzata in quanto la pratica non è stata perfezionata rimanendo sospesa come rilevabile dalla richiesta di integrazione documentale trasmessa dal Comune di Buttapietra alla proprietà e datata 11.06.1990. Il responsabile del settore area tecnica ha precisato che la pratica di condono può essere conclusa con esito favorevole integrandola con quanto richiesto e precisamente: marche da bollo, relazione descrittiva delle opere, dichiarazione sullo stato dei lavori, dimostrazione dell'avvenuto accatastamento, attestazione di versamento oblazioni di Lire 213.000 (euro 110,01) ovvero 2° e 3° rata con interessi di legge; elaborati grafici in triplice copia; estratto catastale con inserimento in mappa; attestazione di versamento di Lire 8.216 (euro 4,24) come oneri di urbanizzazione primaria, Lire 73.945 (euro 38,19) come oneri di urbanizzazione secondaria; dichiarazione di appartenenza alle organizzazioni di categoria (agricoltura);

- la copertura della stalla, ad eccezione della superficie ampliata con pratica Pdc n. 13/2004 (deposito paglia/fieno e ricovero attrezzi), e la copertura della tettoia chiusa su tre lati di cui al Condono Edilizio n. 228 prot. n. 5302/86, sono state realizzate su una superficie complessiva di circa 1.250,00 mq con lastre di eternit/fibroemento che dovranno essere rimosse e smaltite da ditta specializzata con contestuale sostituzione del manto di copertura;

- la superficie ampliata con pratica Pdc n. 13/2004 (deposito paglia/fieno e ricovero attrezzi) annessa alla costruzione principale a stalla viene impropriamente utilizzata come stalla per gli animali e pertanto ne dovrà essere ripristinato l'uso come autorizzato.

In definitiva la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio dovrà prevedere: la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare le opere sanabili, il perfezionamento del condono, il ripristino della destinazione d'uso del ricovero attrezzi agricoli, la demolizione degli abusi non sanabili nonché la rimozione della copertura in eternit/fibroemento sostituendola con altra tipologia. I costi

indicativi per tali prestazioni professionali/lavorazioni sono stati stimati in euro 55.000,00 circa, escluse sanzioni ed eventuali oneri.

Lo stato attuale dei luoghi rilevato risulta pressoché regolare con lo stato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Verona, servizi catastali.

**Relativamente all'immobile censito al Fg. 7 m.n. 366 (impianto di biogas):**

- Concessione Edilizia n. 77/95 prot. n. 2497 del 05.10.1995, pratica edilizia n. 26/95, rilasciata con autorizzazione alla costruzione di una concimaia;
- Concessione Edilizia n. 32/01 prot. n. 10380 del 09.04.2001, pratica edilizia n. 124/00, rilasciata con autorizzazione all'ampliamento di una concimaia esistente;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3439 del 01.04.2010, pratica edilizia n. 043A/2010, rilasciata con autorizzazione alla realizzazione di trincee per deposito bio masse sul terreno censito al Fg. 7 m.n. 57;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3441 del 01.04.2010, pratica edilizia n. 043/2010, rilasciata con autorizzazione alla realizzazione di un impianto bio gas di potenza elettrica pari a 100 kW;
- Autocertificazione per attestazione di agibilità del 15.07.2014 riferita alla pratica edilizia n. 043A/2010 (realizzazione di trincee per deposito bio masse) per avvenuta formazione del silenzio/assenso ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01;
- Variante in corso d'opera alla DIA pratica edilizia n. 043/2010, prot. n. 7934 del 04.08.2016, pratica edilizia n. 123/2016, rilasciata per interventi di modifica non sostanziale all'impianto bio gas di potenza elettrica pari a 100 kW. È stato precisato che con lettera prot. n. 8907 del 05.09.2016 l'Azienda Agricola (omissis) ha comunicato la fine lavori in data 02.09.2016 ed ha depositato il collaudo finale dell'impianto. Nel documento di fine lavori è specificato che l'opera assentita ed ultimata, prima della sua utilizzazione è soggetta al rilascio del certificato di agibilità, ai sensi degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 380/01 e che conseguentemente si provvederà a richiederlo.

A seguito di attenta ricerca da parte degli uffici comunali, non risulta pervenuta istanza di richiesta di certificato di agibilità successivamente alla data 02.09.2016 (vedasi dichiarazione scritta rilasciata in data 15.02.2023).

Lo stato dei luoghi risulta pressoché regolare rispetto alla distribuzione/posizione/dimensionamento dei manufatti che compongono l'impianto biogas assentiti nell'ultimo stato di progetto.

È stata segnalata la mancata richiesta del certificato di agibilità dell'impianto stesso che dovrà essere richiesta/acquisita dal futuro acquirente producendo la documentazione prevista dalla normativa di settore, il cui costo indicativo è stato stimato in complessivi euro 4.500,00 circa, escluse sanzioni ed eventuali oneri.

Lo stato attuale dei luoghi rilevato risulta pressoché regolare con lo stato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Verona, servizi catastali.

Nella perizia di è inoltre evidenziato che:

a) Sul terreno distinto con il m.n. 57, in corrispondenza del confine a nord, risultano realizzati tre manufatti tipo trincee di deposito e stoccaggio biomasse. Trattasi di opere necessarie per il deposito delle biomasse provenienti dalla vicina stalla m.n. 346 e costituenti elemento necessario per la produzione del biogas attraverso l'impianto di cui al m.n. 366.

b) In prossimità del confine sud del m.n. 57 passa una linea di trasmissione e diffusione dell'energia elettrica (elettrodotta) ed un metanodotto con tubazioni interrate per il trasporto del gas (circostanza rilevabile attraverso l'analisi delle pratiche autorizzative C.E. n. 77/95 prot. n. 2497 del 05.10.1995 e C.E. n. 32/01 prot. n. 10380 del

09.04.2001), nella fattispecie il tracciato del metanodotto è collocabile tra il fabbricato adibito a stalla (m.n. 346) e la concimaia posta a sud (m.n. 366) con continuazione nel terreno m.n. 57.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Buttapietra in data 28.12.2022 (agli atti)** risulta che i terreni censiti nel Catasto Terreni nel Comune di Buttapietra, alla Sezione Unica, Foglio 7, Mappali n. 57, 61, 65, 66, 346, 355 e 366, nel vigente Primo Piano degli Interventi Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.09.2020 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 07.06.2021 s.m.i., sono ricompresi come segue:

- Fg. 7 Mappali n. 65 - 355

Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. 57 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di interesse paesistico - ambientale (PAQE)", art. n. 45 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Allevamenti zootecnici intensivi: b) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili concentrate", art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Viabilità D.Lgs. 285/1992 - Fascia di rispetto", art. 36 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Aree non idonee", art. 51 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Idrografia/Servitù Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. 32 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

- Fg. 7 Mappali n. 61 - 66 - 346 - 366

Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. 57 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di interesse paesistico - ambientale (PAQE)", art. n. 45 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Allevamenti zootecnici intensivi: a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Gasdotti/Fasce di rispetto - D.M. 24.11.1984", art. 40 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Aree non idonee", art. 51 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in "Idrografia/Servitù Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. 32 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

- Fg. 7 Mappali n. 57

Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadente in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadente in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. 57 delle NTO del PI;

Ricadente in "Aree di interesse paesistico - ambientale (PAQE)", art. n. 45 delle NTO del

PI;

Ricadente parzialmente in "Allevamenti zootecnici intensivi: a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Allevamenti zootecnici intensivi: b) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili concentrate", art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Allevamenti zootecnici intensivi ricadenti in Comuni contermini", art. n. 44 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Gasdotti/Fasce di rispetto - D.M. 24.11.1984", art. 40 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Aree non idonee", art. 51 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Idrografia/Servitù Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. 32 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in "Corridoi ecologici regionali", art. 54 delle NTO del PI;

Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;

Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Gli immobili hanno accesso alla via pubblica attraverso una capezzagna con fondo sterrato.

2) Dall'analisi della documentazione catastale acquisita il confine a nord-est, sul retro dell'edificio, risulta dematerializzato. In loco la divisione tra i due fabbricati è realizzata mezzo muro in cemento armato con andamento costante e lineare in prosecuzione del muro di confine tra i due edifici stessi, al contrario di quanto rappresentato nei documenti catastali ove la linea di confine ha andamento in parte diagonale rispetto al lotto.

3) Il manto di copertura della stalla (m.n. 346) è in lastre di eternit/fibrocemento ad eccezione della superficie destinata a deposito fieno e paglia/ricovero attrezzi agricoli,

4) Il m.n. 366 è un impianto per la produzione di biogas (100 kW) con successiva trasformazione in energia elettrica e termica con i seguenti obiettivi: garantire il fabbisogno energetico legato all'attività agricola; cessione di energia elettrica prodotta alla rete nazionale; produzione di calore per il riscaldamento interno del digestore.

5) I terreni agricoli hanno i confini solo parzialmente materializzati in loco attraverso canalette/fossati di irrigazione.

6) Gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di **contratto ex art. 45 della legge 203/82 sottoscritto in data 01.04.2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 12.04.2010** al n. 1716 serie 3.

Con tale contratto l'esecutato ha concesso in affitto al figlio i seguenti immobili:

- fondo rustico pignorato, con esclusione del solo terreno contraddistinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65, comprensivo delle scorte vive e morte e delle dotazioni produttive in possesso meglio descritte nel contratto stesso. I cespiti immobiliari concessi in affitto sono indicati come segue: Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 78 di 739 mq (ora m.n. 355), m.n. 57 di 29.180 mq (ora m.n. 57 e 366), m.n. 61 di 36 mq, m.n. 66 di 232 mq e m.n. 346 di 4.810 mq - cat. D/10;

- ulteriore terreno agricolo contraddistinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 4 m.n. 39 di 10.981 mq (immobile non pignorato).

La durata del rapporto era convenuta in 20 anni con decorrenza dal 01.04.2010 e scadenza con il 31.12.2030 per il canone annuo di euro 6.000,00 onnicomprensivo (e quindi euro 120.000,00 per l'intero ventennio di durata); peraltro nel contratto si legge: "Ai fini della registrazione si dichiara che l'ammontare complessivo dei canoni è pari a 90.000,00 euro novantamila/00".

**Con atto di ripetizione in forma autentica di contratto concluso per scrittura privata (locazione ultranovennale)** autenticato in data 20.03.2014, n. 8385 rep. Notaio Nicola Marino e **trascritto il 27.03.2014** ai numeri R.G. 9544 e R.P. 6859 (formalità che non sarà cancellata dal decreto di trasferimento), le parti hanno confermato e ripetuto in forma autentica ai fini della trascrizione il contratto di affitto stipulato in data 01.04.2010, rinviando integralmente il contenuto dello stesso e facendo constatare che gli effetti dell'affittanza agraria si sono prodotti tra le parti stesse con decorrenza dal 01.04.2010, data della suddetta scrittura privata, che rimane quindi la fonte primaria del vincolo contrattuale.

Nella suddetta scrittura di ripetizione in forma autentica i cespiti immobiliari concessi in affitto vengono identificati in forma parzialmente diversa da quella del contratto del 2010, e precisamente: Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 29.180 mq (ora m.n. 57 e 366), m.n. 61 di 36 mq, m.n. 66 di 232 mq, m.n. 346 ente urbano, m.n. 355 ente urbano (ovvero ex m.n. 78 di 739 mq), Fg. 4 m.n. 39 di 10.981 mq (immobile non pignorato), Catasto Fabbricati Fg. 7 m.n. 346 - cat. D/10; m.n. 355 sub. 1- cat. A/3, sub. 2 - cat. C/6 (ovvero ex m.n. 78).

Sussiste esatta coincidenza tra i beni indicati nel primo contratto del 2010 e quelli riportanti nella scrittura del 2014.

Il perito ha evidenziato che seppur il contratto, di durata ultranovennale, risulti "formalmente opponibile" alla procedura in quanto trascritto in data anteriore al pignoramento, ha un canone di locazione annuo pattuito non congruo in riferimento alla zona di ubicazione degli immobili ed all'andamento del mercato odierno.

Dalla modulo di check list a firma del custode giudiziario e del perito, datato 19 aprile 2023 risulta infatti che "Il contratto dissimula in realtà un comodato inopponibile, giacché l'affittuario (omissis), nel verbale del primo accesso, ha dichiarato al custode giudiziario "di non aver mai pagato alcun canone, stante il rapporto filiale con l'esecutato che è suo padre".

**Il contratto è in ogni caso inopponibile ai sensi dell'art. 2923 terzo comma c.c., tenuto conto del giusto canone di locazione quantificato dall'esperto stimatore in euro 39.453,42 (senza considerare l'impianto di biogas) e in euro 49.413,42 (computando anche detto impianto, in quanto acquisito per accessione alla proprietà).**

Si segnala che l'unità abitativa, contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Buttapietra, Foglio 7, mappali 355 sub 1 e 355 sub 2 - pur essendo anch'essa concessa in affitto in forza del contratto di cui sopra - è abitata anche dall'esecutato e dalla di lui moglie, i quali hanno ivi la loro residenza anagrafica e, con il figlio (omissis), costituiscono un unico nucleo familiare."

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto del lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili posti in vendita.

7) Nell'atto di divisione a stralcio stipulato in data 22.09.1981 rep. n. 42120 del Notaio Fulvio Bidello (titolo di provenienza allegato alla perizia in atti), risulta che "i costituiti inoltre, fanno espresso richiamo alle servitù ed ai patti contenuti nell'atto del 16.03.1974 n. 22345 di rep. Notaio Benini, che dichiarano di ben conoscere".

Dalla documentazione in atti, risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti **formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:**

a) **Locazione ultranovennale trascritta il 27/03/2014** ai numeri R.G. 9544 e R.P. 6859 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Marino del 20/03/2014, rep. 8385/5690 (sopra menzionata);

b) **Costituzione di servitù di elettrodotto trascritta il 13/03/2014** ai numeri R.G. 7602 e R.P. 5423 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Marino del

07/03/2014, rep. 8359/5667. La servitù grava l'immobile distinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 29.180 mq (ora m.n. 57 e 366).

c) **Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta il 13/03/2014** ai numeri R.G. 7603 e R.P. 5424 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Marino del 07/03/2014, rep. 8359/5667. La servitù grava il terreno distinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346 di 4.810 mq.

d) **Costituzione di servitù di distanza, trascritta il 24/07/2013** ai numeri R.G. 26372 e R.P. 17925 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Sarullo del 23/07/2013, rep. 11442/7453. La servitù è a carico degli immobili censiti al CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 18, 21, 83, e a favore del limitrofo immobile censito al CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 29.180 mq (ora m.n. 57 e 366). Una servitù avente ad oggetto la possibilità, da parte dell'esecutato, di realizzare un impianto bio gas e trincee per il deposito di bio masse ad una distanza inferiore a metri 15 dal confine, nel rispetto della normativa urbanistica vigente. L'esecutato ha costituito, a carico dell'immobile di sua proprietà (CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 29.180 mq ? ora m.n. 57 e 366) ed a favore del limitrofo immobile (CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 18, 21, 83), una servitù avente ad oggetto la possibilità, da parte di (omissis), di realizzare una vasca per il contenimento di liquami ad una distanza inferiore a metri 15 dal confine, nel rispetto della normativa urbanistica vigente. Formalità non segnalata nella certificazione notarile agli atti.

e) **Costituzione di vincolo di destinazione d'uso, trascritto il 10/02/2004** ai numeri R.G. 5297 e R.P. 3200 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Quarantino del 02/02/2004, rep. 120202, a favore del Comune di Buttapietra. Il vincolo è sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 79 di 4.810 mq (ora m.n. 346). Trattasi di vincolo di destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge Regione Veneto n. 24 del 05/03/1985.

f) **Costituzione di servitù di distanza, trascritta il 28/09/1995** ai numeri R.G. 27562 e R.P. 20246 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Lombardi del 21/09/1995, rep. 43649. La formalità grava sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 33.990 mq (ora m.n. 57, 346, 366). Le parti convengono di rilasciarsi reciproca autorizzazione anche in deroga ai vigenti regolamenti ad edificare sul confine comune o a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti stessi.

g) **Costituzione di vincolo di confine, trascritto il 17/12/1988** ai numeri R.G. 34177 e R.P. 24806 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Bidello del 06/12/1988, rep. 67578. Il sig. (omissis) aveva presentato al Comune di Buttapietra in data 01/08/1987 prot. n. 4733 un progetto per la costruzione di un fabbricato sul terreno di sua proprietà distinto al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 52, in aderenza al confine con il m.n. 65 di mq 5.849 (ora m.n. 65 e 355) di proprietà dell'esecutato, e quindi a distanza dal confine reciproco inferiore a quella legale, presta consenso per sé, successori ed aventi causa, a favore dell'immobile confinante affinché il fabbricato di cui sopra venga costruito a distanza dal confine inferiore a quella legale, e precisamente a confine.

Reciprocamente anche l'esecutato presta analogo consenso.

h) **Costituzione di vincolo decennale d'uso, trascritto il 01/08/1984** ai numeri R.G. 18940 e R.P. 14346 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Bidello del 26/07/1984, rep. 48396. Tale vincolo grava l'immobile al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 65 di 5.849 mq (odierni m.n. 65 e 355) e m.n. 52 sui quali insiste il fabbricato costituito da un corpo unico di die appartamenti ciascuno insistente sul terreno di rispettiva proprietà ai fini del rilascio della concessione edilizia in variante al fabbricato. Vincolo decennale

d'uso impegnandosi a destinare l'intero piano scantinato a magazzino agricolo.

i) **Costituzione di vincolo decennale d'uso, trascritto il 13/03/1984** ai numeri R.G. 6364 e R.P. 4799 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Machiné del 28/02/1984, rep. 186528. Tale formalità grava gli immobili al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 57 (ex 57/a già parte 18/b), 61 (ex 44/e), 65 (ex 52/b già parte del 17/c), e 66 (ex 56/b già parte 17/g) al fine di ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale adibito a stalla bovini, ricovero delle attrezzature e magazzino. Dichiarava che la nuova costruzione doveva essere destinata per un periodo non inferiore al decennio, dalla data di rilascio del certificato di agibilità, a stalla bovini, ricovero attrezzi e magazzino escluso ogni altro diverso uso.

l) **Costituzione di vincolo non aedificandi trascritto il 04/03/1981** ai numeri R.G. 5111 e R.P. 3924 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Bidello del 24/02/1981, rep. 41136. Tale formalità grava gli immobili censiti al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 57 (ex 18/b) e 61 (ex 44/e), oltre ai m.n. 52 (ex 17/c) e 56 (ex 38/b- 17/g).

#### **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 Massimo Adami**, Piazzetta Chiavica n. 2, Verona, tel. 045591566,, email massimo.adami@frattassociati.com. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

#### **Liberazione dell'immobile**

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

#### **La vendita degli immobili con la procedura della**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**avverrà il giorno 27 novembre 2024 alle ore 14:55**

**(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

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>

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 riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore.

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio delegato);
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato 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,
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è minorenni, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà

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

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. 232/2022 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 39 X 03268 11702 052647672570" (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** (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, 11 settembre 2024

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli