

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 279/2020 R.E.

Il sottoscritto Dott. Cristiano Casalini Notaio in Verona (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (*delega n. 5/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Verona (VR)**, Via Antonio Pisano n. 22, nel "Condominio Isotta Nogarola" **piena proprietà di ufficio** al piano primo con cantina al piano interrato

Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR) Fg. 214 (ex sez. C Fg.5):

m.n. 96 sub 6 (ex 278 sub 6) - Via A. Pisano n. 22 - p. S-1 - cat. A/10 - cl. 2 - vani 5 - sup. cat. 103 mq - R.C. Euro 2.569,37.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato CT Verona Sud Fg. 214 m.n. 96 ente urbano di are 03.90

Prezzo base Euro 111.400,00- Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 83.550,00

Si precisa che parte eseguita è soggetto passivo I.V.A. con facoltà di esercitare la relativa opzione, nei casi previsti dalla legge, sino alla data del pagamento del saldo prezzo.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: dichiarazione di abitabilità (a seguito di sopraelevazione) del 16 settembre 1935 del civico 22 di Via Pisano; Istanza di sostituzione di parapetto del 28 marzo 1960 con relativa licenza del 23 aprile 1960;
- non risultano irregolarità edilizie salvo che per la destinazione d'uso da confermare con istanza amministrativa in quanto la destinazione residenziale risulta essere stata modificata catastalmente senza opere edilizie con variazione d'uso ad ufficio del 17 marzo 1989.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

lo stato di fatto degli immobili oggetto della vendita è conforme alla planimetria catastale, salvo che per il tamponamento di una finestra.

Dalla perizia in atti non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 il medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della

Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 2

In **Comune di Verona (VR)**, in via Unità d'Italia n. 14, **piena proprietà di abitazione** al piano terra, primo e secondo sottotetto di una porzione di edificio in linea.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Fg. 275 (ex Fg. 5):

- m.n. 533 sub 2 (ex m.n. 97 sub 2) – Via Unità d'Italia - p. T-1-2 – cat. A/3 – cl. 1 – vani 5,5 – sup. cat. 124 mq – R.C. Euro 369,27.

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato CT Verona Sud fg. 275 m.n. 533 ente urbano are 01.90

Prezzo base Euro 57.800,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 43.350,00

E' onere dell'aggiudicatario verificare il regime fiscale del trasferimento.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia SK 7146 del 6 maggio 1988 per la ristrutturazione con parziale cambio di uso; Concessione edilizia SK6695/95/01 del 8 gennaio 1996 per la ristrutturazione del fabbricato; D.I.A. prot. n. 3246 del 8 luglio 1996 in variante della C.E. SK6695/95/01 del 8 gennaio 1996 per variazioni distributive; Certificato di abitabilità P.G. 21669 del 27 febbraio 1997;

- sussiste necessità di ristrutturazione per adeguamento igienico sanitario in quanto vi sono tra l'altro locali abitabili con accesso a bagni privi di disimpegno e sul punto si rinvia alla perizia.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti:

- risulta che lo stato di fatto degli immobili oggetto della vendita è conforme alla planimetria catastale, salvo che per la presenza di un angolo cottura in ogni piano e l'eliminazione dell'antibagno, ove previsto;

- non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 3

In **Comune di Colognola ai Colli (VR)**, Via Zanella n.19, **piena proprietà di compendio immobiliare costituito da villa ristrutturata in stile '700** su tre piani fuori terra di 9 stanze e relativi accessori e pertinenze, una **casa colonica, magazzino rustico** contornata da **parco e oliveto in sesto recintato di 27.529 mq** catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR), Fg. 5:

m.n. 407 sub 4 – Via Zanella 19 – p. T-1-2 – cat. A/8 – cl. 2 – vani 18 – sup. 620 mq – R.C. Euro 2.277,57

- m.n. 741 – Via Zanella 19 – p. S-T-1 – cat. A/3 – cl. 4 – vani 6,5 – sup. mq 180 R.C. Euro 335,70

- m.n. 739 – via Zanella 19 – p. T – cat. C/2 - cl. 3 – mq 85 – sup. mq 138 – R.C. Euro 149,26,
Catasto Terreni del Comune di Colognola ai Colli (VR), Fig. 5:

- m.n. 407 ente urbano ha 0.14.85

- m.n. 739 ente urbano ha 0.04.30

- m.n. 741 ente urbano ha 0.10.34

- m.n. 172 AA – vigneto – cl. 3 – ha 0.04.63 – R.D. Euro 5,38 – R.A. Euro 3,23

AB – uliveto – cl. U – ha 0.03.08 – R.D. Euro 0,80 – R.A. Euro 0,48

- m.n. 173 AA – vigneto – cl. 3 – ha 0.11.81 – R.D. Euro 13,72 – R.A. Euro 8,23

AB – uliveto – cl. U – ha 0.03.42 – R.D. Euro 0,88 – R.A. Euro 0,53

- m.n. 175 – uliveto – cl. U – ha 0.07.46 – R.D. Euro 1,93 – R.A. Euro 1,16

- m.n. 177 – uliveto – cl. U – ha 0.39.53 – R.D. Euro 10,21 – R.A. Euro 6,12

- m.n. 179 – uliveto – cl. U – ha 0.02.77 – R.D. Euro 0,72 – R.A. Euro 0,43

- m.n. 361 – uliveto – cl. U – ha 0.50.10 – R.D. Euro 12,94 – R.A. Euro 7,76

- m.n. 740 AA – vigneto – cl. 2 – ha 0.21.95 – R.D. Euro 31,17 – R.A. Euro 17,00

AB – uliveto – cl. U – ha 0.30.91 – R.D. Euro 7,98 – R.A. Euro 4,79

- m.n. 742 AA – vigneto – cl. 2 – ha 00.11.23 – R.D. Euro 15,95 – R.A. Euro 8,70

AB – uliveto – cl. U – ha 00.58.91 - R.D. Euro 15,21 – R.A. Euro 9,13

Prezzo base Euro 958.400,00 - Rilancio minimo Euro 5.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 718.800,00

E' onere dell'aggiudicatario verificare il regime fiscale del trasferimento.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazioni n. 2645 dell'11/05/1987 e n. 8134 del 10/09/1987 per manutenzioni dell'edificio e n. 5171 dell'11/06/1988 per esecuzione di una piscina sui m.n. 178/361 del fg. 5 CT (*ora m.n. 407*);

- Autorizzazione n. 12484 del 15/12/1988 per l'accorpamento di due unità immobiliari dell'edificio sul m.n. 422 del fg. 5 CT (*ora m.n. 407*) a seguito d'istanza di condono edilizio del 30/09/1988;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 80/96 del 19/03/1996 riguardante la ristrutturazione con modifiche interne, variazioni prospettiche e realizzazione tettoia nell'edificio sul m.n. 422 del fg. 5 CT (*ora m.n. 407*);

- Concessione edilizia in sanatoria n. 83/2003 del 23/05/2003 riguardante la ristrutturazione con modifiche interne nell'edificio sul m.n. 407 del fg. 5 CT, con inizio lavori del 28/05/2003;

risulta, altresì, che:

- le planimetrie della villa m.n. 407 sub 4 riportate nella versione autorizzata della concessione edilizia in sanatoria con ristrutturazione n. 83/2003 sono conformi alla situazione rilevata (con alcune variazioni della partizione interna rispetto alla planimetria catastale che dovrà essere aggiornata alla chiusura della pratica);

- con la sanatoria, che introduce oltre alla villa allibrata anche le pareti della veranda sud ovest (senza la relativa copertura) e non risulta formalmente conclusa, potrà essere verificata sotto il profilo ambientale e architettonico l'estensione della sanatoria stessa alla copertura della veranda e alla tettoia sud est (ricovero auto) ed alla piccola cappella realizzate senza formalità – salvo dimostrazione di compatibilità ambientale con le attuali normative e in particolare del carattere accessorio delle funzioni assolve e della natura di strutture leggere delle coperture;

- quanto all'abitazione censita come m.n. 741 sussistono alcune difformità urbanistiche rispetto alle planimetrie autorizzate quanto al vano scala e ad un monolocale d'abitazione al piano primo;

- quanto al magazzino m.n. 739 risulta conforme;

- complessivamente sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto e i progetti autorizzati da

verificare.

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

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data 06.04.2023 risulta che il terreno distinto al fg 5 mm.nn. 407, 177, 172, 740, 173, 175, 739, 741 è contraddistinto nel vigente strumento urbanistico come VP/39=VERDE PRIVATO; il terreno distinto al fg 5 m.n. 742, 179, 361 è contraddistinto nel vigente strumento urbanistico come VP/39=VERDE PRIVATO parzialmente interessato da muratura.

Nella perizia si parla di zona di Via Zanella come zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 42/2004 e si dice che le aree destinate a verde privato sono inedificabili con obbligo di tutela e manutenzione del verde e per gli edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione e pavimentazione esterna permeabile esclusivamente per accesso e parcheggio. *“In conclusione, per le unità urbane staggite, sono consentite solo variazioni interne senza modifiche planivolumetriche, nel pieno rispetto degli assetti esistenti e volte al mantenimento degli attuali caratteri architettonici e ambientali senza ampliamento delle coperture esistenti (es. veranda e parcheggio della villa) salvo l'adozione di strutture leggere rispettose del pregio ambientale della zona”.*

Precisazioni

Si precisa che dalla perizia in atti risulta che:

- lo stato di fatto dell'immobile censito come m.n. 407 sub 4 è conforme alla situazione preesistente alla sanatoria del 2003 e dovrà essere aggiornata alla sanatoria finale; la planimetria dell'immobile censito come m.n. 741 è sostanzialmente conforme alla planimetria eccetto che per la variazione del vano scala e l'adattamento del locale accessorio a monolocale d'abitazione; la planimetria dell'immobile censito come m.n. 739 è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale;
- il tetto della villa ha subito forti danni per il maltempo del 2020 che sono stati riparati in emergenza ma andrà verificato lo stato del manto di copertura;
- la copertura del magazzino m.n. 739 è in condizioni scadenti.
- non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 4

In **Comune di Tregnago (VR)**, in fregio a Via Saline sul versante nord del Monte Garzon nella zona collinare a est di Tregnago **piena proprietà di terreni agricoli di complessivi 70.594 mq** catastali tenuti in prevalenza a oliveto e in parte a bosco.

Catasto Terreni del Comune di Tregnago (VR) Fg. 35;

- m.n. 399 – seminativo – cl. 4 – ha 0.03.28 – R.D. Euro 1,44 – R.A. Euro 1,27
- m.n. 420 – vigneto – cl. 2 – ha 0.01.30 – R.D. Euro 1,34 – R.A. Euro 0,87
- m.n. 424 – vigneto – cl. 4 – ha 0.21.89 – R.D. Euro 13,57 – R.A. Euro 10,74

Catasto Terreni del Comune di Tregnago (VR) Fg. 39:

- m.n. 4 – seminativo – cl. 5 – ha 0.51.73 – R.D. Euro 17,37 – R.A. Euro 16,03
- m.n. 6 – seminativo – cl. 5 – ha 0.24.53 – R.D. Euro 8,23 – R.A. Euro 7,60
- m.n. 7 – seminativo – cl. 5 – ha 0.89.31 – R.D. Euro 29,98 – R.A. Euro 27,67
- m.n. 41 – bosco alto – cl. U – ha 0.52.45 – R.D. Euro 8,13 – R.A. Euro 1,63
- m.n. 97 – seminativo – cl. 5 – ha 1.64.23 – R.D. Euro 55,13 – R.A. Euro 50,89
- m.n. 99 – seminativo – cl. 5 – ha 0.43.37 – R.D. Euro 14,56 – R.A. Euro 13,44
- m.n. 136 – seminativo – cl. 4 – ha 2.44.76 – R.D. Euro 107,45 – R.A. Euro 94,81
- m.n. 137 – seminativo – cl. 5 – ha 0.09.09 – R.D. Euro 3,05 – R.A. Euro 2,82

Prezzo base Euro 313.000,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 234.750,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Tregnago in data 17.03.2023 risulta che i terreni censiti al fg. 35 mm.nn. 399, 420, 424, 4, 6, 7, 41, 97, 99, 136, 137, sono classificati nel piano degli interventi n.3- di variante approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 23 del 17/06/2021 in ZONA AGRICOLA E.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- lo stato di fatto rilevato corrisponde alle mappe catastali salvo verifica dei confinamenti nord e sud dell'oliveto;
- l'effettiva condizione colturale di tutti i terreni salvo il m.n. 6 (incolto), 7-parte sud e 41 (bosco alto) e quella di oliveto con qualità catastali non aggiornate;
- si è tenuto conto nella stima della situazione reale come risultante e riscontrabile anche nei registri AVEPA;
- risulta contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 15 giugno 2018 registrato all'Agenzia delle Entrate n. 6970 del 22 giugno 2018 e registrato all'AVEPA n. 1254833 del 26 giugno 2018 di durata fino al 14 giugno 2030 con restituzione alla scadenza, salvo il caso di vendita forzata cessazione di diritto alla fine dell'annata agraria in corso e comunque entro il 31 dicembre dell'anno in corso;
- trattasi di due fondi: uno a ovest del capitello di Sant'Anna sul fg. 35 di 2.647 mq. catastalioliveto con fondo terrazzato e recintato e l'altro a sud del capitello di Sant'Anna sul fg. 39 di 67.947 mq. catastali in parte oliveto e in parte bosco, i fondi sono accessibili dalla via Saline e dallo stradello in prolungamento verso il Monte Garzon a ovest del fondo sul fg.39 non recintato su tale lato.

Si rinvia alla perizia per lo stato di manutenzione agronomica.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 5

In Comune di Tregnago (VR), piena proprietà di terreni agricoli di complessivi 65.300 mq catastali tenuti in parte ad oliveto e in prevalenza a bosco con piccolo rustico collabente.

Catasto terreni del Comune di Tregnago (VR) Fg. 42:

- m.n. 2 – incolt prod – cl. 3 – ha 0.04.80 – R.D. Euro 0,05 – R.A. Euro 0,02
- m.n. 3 – incolt prod – cl. 2 – ha 0.50.86 – R.D. Euro 0,79 – R.A. Euro 0,26
- m.n. 4 – pascolo – cl. 2 – ha 0.63.37 – R.D. Euro 5,89 – R.A. Euro 2,95
- m.n. 5 – bosco ceduo – cl. 3 – ha 0.31.33 – R.D. Euro 2,75 – R.A. Euro 0,81
- m.n. 24 – uliveto – cl. 1 – ha 0.30.93 – R.D. Euro 7,19 – R.A. Euro 4,79
- m.n. 25 – fabb rurale– cl. – ha 0.00.16 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 26 – fr div sub – cl. – ha 0.00.10 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 26 sub 1 – porz di fr – cl - ha 0 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 26 sub 2 – porz di fr – cl - ha 0 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 27 – fab rurale – cl - ha 0.00.25 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 30 – seminativo – cl 4 – ha 0.59.02 – R.D. Euro 25,91 – R.A. Euro 22,86
- m.n. 35 – semin arbor – cl. 2 – ha 0.52.18 – R.D. Euro 49,86 – R.A. Euro 26,95
- m.n. 36 – semin arbor – cl. 2 – ha 0.80.27 – R.D. Euro 76,69 – R.A. Euro 41,46
- m.n. 38 – incolt prod – cl. 1 – ha 0.02.54 – R.D. Euro 0,07 – R.A. Euro 0,01
- m.n. 39 – pascolo – cl. 2 – ha 0.05.44 – R.D. Euro 0,51 – R.A. Euro 0,25
- m.n. 40 – bosco ceduo – cl. 2 – ha 0.04.22 – R.D. Euro 0,44 – R.A. Euro 0,13
- m.n. 49– bosco alto – cl. U – ha 0.32.75 – R.D. Euro 5,07 – R.A. Euro 1,01
- m.n. 50 – bosco alto – cl. U – ha 0.18.86 – R.D. Euro 2,92 – R.A. Euro 0,58
- m.n. 77 – seminativo – cl 5 – ha 0.26.74 – R.D. Euro 8,98 – R.A. Euro 8,29
- m.n. 97 – semin arbor – cl 2 – ha 0.32.00 – R.D. Euro 30,57 – R.A. Euro 16,53
- m.n. 118 – seminativo – cl 5 – ha 0.03.02 – R.D. Euro 1,01 – R.A. Euro 0,94
- m.n. 119 – seminativo – cl 4 – ha 0.74.83 – R.D. Euro 32,85 – R.A. Euro 28,98
- m.n. 148 – semin arbor – cl 2– ha 0.18.83 – R.D. Euro 17,99 – R.A. Euro 90,72
- m.n. 149 – semin arbor – cl 2 – ha 0.29.00 – R.D. Euro 27,71 – R.A. Euro 14,98
- m.n. 150 – seminativo – cl 4 – ha 0.31.50 – R.D. Euro 13,83 – R.A. Euro 12,20

Prezzo base Euro 106.700,00 - Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 80.025,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Tregnago in data 17.03.2023 risulta che i terreni censiti al fg. 42 mm.nn. 2, 3, 4, 5, 24, 25, 26, 27, 30, 35, 36, 38, 39, 40, 49, 50, 77, 97, 118, 119, 148, 149, 150, sono classificati nel piano degli interventi n.3- di variante approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 23 del 17/06/2021 in ZONA AGRICOLA E.

Precisazioni

Si precisa che dalla certificazione notarile in atti risulta:

- che catastalmente le particelle 2, 3, 4, 5, 24, 35, 38, 39, 97, 149, 150 del Fg. 42 sono altresì intestate come “Utilista di Superficie” a soggetto nato a Saletto il 14 settembre 2018 deceduto in data 14 dicembre 1987;
- che sulle medesime particelle di cui sopra il diritto al sottosuolo risulta nella titolarità della società “Italcementi S.p.a. Fabbriche Riunite Cemento” con sede in Bergamo in forza dell’atto del 20 febbraio 1917 rep. 2317 notaio Zamboni, trascritto a Verona il 19 marzo 1917 ai nn. 722/412.

Dalla perizia in atti risulta che:

- lo stato di fatto rilevato sostanzialmente corrisponde alle mappe catastali salvo consueta verifica strumentale dei confini;
- l’effettiva condizione colturale prevalente dei terreni, salvo un oliveto, è quella di bosco;
- il fabbricato rurale mm.nn. 25, 26, 27 è collabente e inutilizzato;
- si è tenuto conto nella stima della situazione reale come risultante e riscontrabile anche nei registri AVEPA;
- risulta contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 15 giugno 2018 registrato all’Agenzia delle Entrate n. 6970 del 22 giugno 2018 e registrato all’AVEPA n. 1254833 del 26 giugno 2018 di

durata fino al 14 giugno 2030 con restituzione alla scadenza, salvo il caso di vendita forzata cessazione di diritto alla fine dell'annata agraria in corso e comunque entro il 31 dicembre dell'anno in corso;

- il fondo può essere suddiviso in due parti: bosco di ha 4.80.98 e oliveto di ha 1.72.04 con fondo terrazzato non recintato; accessibile da via Castagnini con stradello in prolungamento verso il Monte Garzon a est del fondo sul fg. 42 non recintato.

Si rinvia alla perizia per lo stato di manutenzione agronomica.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 6

In Comune di Illasi (VR), piena proprietà di terreno agricolo di complessivi 86.675 mq catastali di cui 6.481 coltivati a vigneto (4.600 registrati DOC Valpolicella e 1.881 in zona IGP), 39.309 a oliveto, con fondo in parte terrazzato e con fabbricati rurali d'epoca ristrutturabili, 40.885 a bosco ceduo.

Catasto Terreni del Comune di Illasi (VR) fg. 1:

- m.n. 84 – uliveto – cl 2 – ha 0.34.96 – R.D. Euro 9,03 – R.A. Euro 5,42
- m.n. 85 – uliveto – cl 2 – ha 0.21.79 – R.D. Euro 5,63 – R.A. Euro 3,38
- m.n. 86– bosco ceduo – cl 2 – ha 0.91.30 – R.D. Euro 11,79 – R.A. Euro 2,36
- m.n. 87 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.35.46 – R.D. Euro 4,58 – R.A. Euro 0,92
- m.n. 88 – semin arbor – cl 4 – ha 0.25.36 – R.D. Euro 10,48 – R.A. Euro 9,17
- m.n. 91 – fabb rurale – cl – ha 0.00.40 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 92 – vigneto – cl 4 – ha 0.48.31 – R.D. Euro 34,93 – R.A. Euro 28,69
- m.n. 93– bosco ceduo – cl 2 – ha 0.11.23 – R.D. Euro 1,45 – R.A. Euro 0,29
- m.n. 94– seminativo – cl 3 – ha 0.11.25 – R.D. Euro 6,97 – R.A. Euro 4,86
- m.n. 95 – semin arbor – cl 3 – ha 0.10.32/ 0.08.79 – R.D. Euro 5,45– R.A. Euro 3,86
- m.n. 96 - semin arbor - cl. 4 - ha 0.10.32 - R.D. 4,26 - R.A. 3,73
- m.n. 97 – semin arbor – cl 4 – ha 0.05.48 – R.D. Euro 2,26 – R.A. Euro 1,98
- m.n. 98 – semin arbor – cl 4 – ha 0.35.34 – R.D. Euro 14,60 – R.A. Euro 12,78
- m.n. 99 – semin arbor – cl 4 – ha 0.17.27 – R.D. Euro 7,14 – R.A. Euro 6,24
- m.n. 100 – seminativo – cl 4 – ha 0.23.53 – R.D. Euro 9,72 – R.A. Euro 8,51
- m.n. 101 – vigneto – cl 4 – ha 0.09.52 – R.D. Euro 6,88 – R.A. Euro 5,65
- m.n. 102 – fabb rurale – cl – ha 0.01.54 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 103 – incolt prod – cl 2 – ha 0.00.89 – R.D. Euro 0,05 – R.A. Euro 0,01
- m.n. 104 – vigneto – cl 3 – ha 0.56.54 – R.D. Euro 55,48 – R.A. Euro 36,50
- m.n. 105 – incolt prod – cl 2 – ha 0.02.11 – R.D. Euro 0,11 – R.A. Euro 0,02
- m.n. 106 – vigneto – cl 4 – ha 0.57.87 – R.D. Euro 41,84 – R.A. Euro 34,37
- m.n. 107 – vigneto – cl 4 – ha 0.42.96 – R.D. Euro 31,06 – R.A. Euro 25,52
- m.n. 143 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.12.02 – R.D. Euro 1,55 – R.A. Euro 0,31
- m.n. 153 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.14.92 – R.D. Euro 1,93 – R.A. Euro 0,39

- m.n. 159 – frutteto – cl 3 – ha 0.16.93 – R.D. Euro 17,92 – R.A. Euro 13,55
- m.n. 160 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.52.40 – R.D. Euro 6,77 – R.A. Euro 1,35
- m.n. 161 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.09.80 – R.D. Euro 1,27 – R.A. Euro 0,25
- m.n. 163 – incolt prod – cl 2 – ha 0.10.61 – R.D. Euro 0,55 – R.A. Euro 0,11
- m.n. 164 – frutteto – cl 3 – ha 0.78.30 – R.D. Euro 82,90 – R.A. Euro 62,68
- m.n. 165 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.10.27 – R.D. Euro 1,33– R.A. Euro 0,27
- m.n. 176 – vigneto – cl 3 – ha 0.27.29 – R.D. Euro 26,78 – R.A. Euro 17,62
- m.n. 187 – seminativo – cl 3 – ha 0.00.91 – R.D. Euro 0,56 – R.A. Euro 0,40
- m.n. 188 – bosco ceduo – cl 2 – ha 0.00.93 – R.D. Euro 0,12– R.A. Euro 0,02
- m.n. 189 – seminativo – cl 3 – ha 0.24.10 – R.D. Euro 14,94 – R.A. Euro 10,58
- m.n. 190 – fabb rurale – cl – ha 0.00.51 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00
- m.n. 191 – semin arbor – cl 3 – ha 0.11.24 – R.D. Euro 6,97 – R.A. Euro 4,93
- m.n. 197 – seminativo – cl 3 – ha 0.22.60 – R.D. Euro 14,01 – R.A. Euro 9,92
- m.n. 198 – seminativo – cl 3 – ha 0.21.70 – R.D. Euro 13,45 – R.A. Euro 9,53

Prezzo base Euro 381.800,00 - Rilancio minimo Euro 2.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 286.350,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il fabbricato rurale sul m.n. 102 è costituito da un deposito attrezzi con copertura in eternit non accatastato e a nord da un edificio d'epoca collabente che è stato oggetto di un progetto di ristrutturazione prot. N. 11896 del 06.02.2003, successivamente modificato (togliendo dall'istanza il deposito per mancanza di dimostrazione di esistenza risalente al 1988) rimasto senza seguito;
- il fabbricato rurale sui mm.nn. 91 e 190 è costituito dall'edificio originario risulta ampliato da un'aggregazione oltre a tettoia ed è utilizzabile salvo messa in sicurezza e verifica impianti;
- gli edifici d'epoca escluso il deposito sono dichiarati in atti realizzati ante 01.09.1977, quindi potranno eseguirsi gli interventi di ristrutturazione e restauro necessari per l'adattamento funzionale

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Illasi in data 20.04.2023 risulta che i terreni censiti al fg. 1 mm.nn. 84, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 97, 98, 100, 102, 103, 104, 143, 159, 164, 165 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche: P.R.G.: E1 RURALE DI ELEVATO GRADO DI TUTELA – VINCOLO AMBIENTALE – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE; i terreni censiti al fg.1 mm.nn. 91, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 176, 188, 191, 197, 198 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche: P.R.G.: E1 RURALE DI ELEVATO GRADO DI TUTELA – VINCOLO AMBIENTALE – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE - AMBITO PER LA LOCALIZZAZIONE DI TELEFONIA MOBILE (PARTE); i terreni censiti al fg. 1 mm.nn. 101, 102, 103, 104, 187 189, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche: P.R.G.: E1 RURALE DI ELEVATO GRADO DI TUTELA – VINCOLO AMBIENTALE – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE - AMBITO PER LA LOCALIZZAZIONE DI TELEFONIA MOBILE; i terreni censiti al fg. 1 mm.nn. 153, 160, 163, 190 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche P.R.G.: E1 RURALE DI ELEVATO GRADO DI TUTELA – RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, TECNOLOGICO (PARTE) - VINCOLO AMBIENTALE – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE; il terreno censito al fg. 1 m.n. 161 ha le seguenti destinazioni urbanistiche P.R.G.: E1 RURALE DI ELEVATO GRADO DI TUTELA – RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, TECNOLOGICO - VINCOLO AMBIENTALE – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- lo stato di fatto rilevato sostanzialmente corrisponde alle mappe catastali salvo consueta verifica strumentale dei confini;
- l'effettiva condizione colturale dei terreni è di oliveto, di vigneto registrato DOC Valpolicella sui mm.nn. 84 85 88 92 e di bosco cedua con qualità catastali non aggiornate;

- il fabbricato rurale sul m.n. 102 è collabente e inutilizzato, con tettoia adibita a deposito attrezzi non accatastata, il fabbricato rurale in parte accatastato mm.nn. 91 190 risulta ampliato al piano terra ed utilizzabile previa ristrutturazione e messa in sicurezza di coperture e solai;
- si è tenuto conto nella stima della situazione reale come risultante e riscontrabile anche nei registri AVEPA;

- risulta contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 15 giugno 2018 registrato all'Agenzia delle Entrate n. 6970 del 22 giugno 2018 e registrato all'AVEPA n. 1254833 del 26 giugno 2018 di durata fino al 14 giugno 2030 con restituzione alla scadenza, salvo il caso di vendita forzata cessazione di diritto alla fine dell'annata agraria in corso e comunque entro il 31 dicembre dell'anno in corso;

- il fondo può essere suddiviso in tre parti: vigneto di ha 0.64.81 in aeree terrazze a nord est, oliveto di ha 3.93.09 con due edifici d'epoca da ristrutturare a ovest e bosco di ha 4.08.85 su perimetro a valle del fondo sul fianco est del Monte Garzon e a ovest del torrente Tramigna; è accessibile da stradello sul versante est del monte Garzon che collega la località Monte di Cellore d'Illasi con il capitello di Sant'Anna di Tregnago.

Si rinvia alla perizia per lo stato di manutenzione agronomica.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 7

In Comune di **Cazzano di Tramigna (VR)**, sul versante delle Tre Punte di Prealta, a nord della frazione di Campiano, **piena proprietà di terreno agricolo di complessivi 81.837 mq** catastali, costituito da fondi contigui di cui ha 1.72.41 coltivati a **vigneto** registrato nella **DOC Valpolicella**, ha 1.85.00 a vigneto registrato nella **DOC Monti Lessini bianco** ed altre e ha 0.8636 a vigneto **non registrato nelle DOC** e ha 3.74.60 a **bosco o pascolo**.

Catasto Terreni del Comune di Cazzano di Tramigna (VR), Fg. 1:

- m.n. 1 - incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.30.23 - R.D. 0,62 - R.A. 0,16
- m.n. 2 _ incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.58.16 - R.D. 1,20 - R.A. 0,30
- m.n. 3 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.46.14 - R.D. 19,06 - R.A. 16,68
- m.n. 4 _ incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.12.57 - R.D. 0,26 - R.A. 0,06
- m.n. 8 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 1.86.09 - R.D. 6,73 - R.A. 1,92
- m.n. 9 _ incolt prod - cl. 1 _ - ha 0.27.33 - R.D. 0,99 - R.A. 0,42
- m.n. 10 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.13.54 - R.D. 5,59 - R.A. 4,89
- m.n. 11 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.11.81 - R.D. 4,88 - R.A. 4,27
- m.n. 12 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.10.20 - R.D. 4,21 - R.A. 3,69
- m.n. 13 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 0.04.22 - R.D. 0,15 - R.A. 0,04
- m.n. 14 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 0.05.61 - R.D. 0,20 - R.A. 0,06
- m.n. 15 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.39.99 - R.D. 16,52 - R.A. 14,46
- m.n. 16 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 0.04.22 - R.D. 0,15 - R.A. 0,04
- m.n. 17 _ incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.04.32 - R.D. 0,09 - R.A. 0,02

- m.n. 18 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.27.59 - R.D. 11,40 - R.A. 9,97
- m.n. 19 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 0.02.40 - R.D. 0,09 - R.A. 0,02
- m.n. 20 _ incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.07.71 - R.D. 0,16 - R.A. 0,04
- m.n. 21 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.51.08 - R.D. 21,10 - R.A. 18,47
- m.n. 22 _ incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.01.61 - R.D. 0,03 - R.A. 0,01
- m.n. 23 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.50.46 - R.D. 20,85 - R.A. 18,24
- m.n. 24 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 0.04.43 - R.D. 0,16 - R.A. 0,05
- m.n. 31 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 1.00.52 - R.D. 41,53 - R.A. 36,34
- m.n. 32 _ incolt ster - cl. _ - ha 0.01.85 - R.D. 0,00 - R.A. 0,00

Catasto Terreni del Comune di Cazzano di Tramigna (VR) Fg. 2:

- m.n. 8 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.28.03 - R.D. 11,58 - R.A. 10,13
- m.n. 9 _ incolt prod - cl. 2 _ - ha 0.03.23 - R.D. 0,12 - R.A. 0,03
- m.n. 18 _ incolt prod - cl. 3 _ - ha 0.01.71 - R.D. 0,04 - R.A. 0,01
- m.n. 19 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.31.44 - R.D. 12,99 - R.A. 11,37
- m.n. 20 _ incolt ster - cl. _ - ha 0.02.24 - R.D. 0,00 - R.A. 0,00
- m.n. 27 _ seminativo - cl. 4 _ - ha 0.45.36 - R.D. 18,74 - R.A. 16,40
- m.n. 28 _ incolt ster - cl. _ - ha 0.03.98 - R.D. 0,00 - R.A. 0,00
- m.n. 32 _ area rurale - cl. _ - ha 0.00.30 - R.D. 0,00 - R.A. 0,00

Prezzo base Euro 586.400,00 - Rilancio minimo Euro 5.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 439.800,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dal Comune di Cazzano di Tramigna in data 12.04.2023 risulta che i terreni censiti al fg. 1 mm.nn. 1, 2 3 4 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 31, 32 e al fg. 2 mm.nn. 8, 9, 18, 19, 20, 27, 28, 32 sono inseriti nel sistema ambientale e paesaggistico come TERRENO AGRICOLO – ZONA E1 ART. 43-44 L.R. 11/2004 CON VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R.D.L. 30/12/1993 N.3267; VINCOLO PAESAGGISTICO V.L.G.S. 42/2004 ART. 142 LET.G – BOSCHI E FORESTE; VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE L.R. 52/1978 ART. 14 E 15.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- lo stato di fatto rilevato sostanzialmente corrisponde alle mappe catastali salvo consueta verifica strumentale dei confini;
- l'effettiva condizione colturale dei terreni è di vigneto in parte DOC Valpolicella e DOC Monti Lessini sui mm.nn. 2, 3, 4, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23 e 31 del fg. 1 e 8, 18, 19 e 27 del fg. 2 e di bosco cedua con qualità catastali non aggiornate;
- sussiste un piccolo rustico per deposito attrezzi non allibrato;
- si è tenuto conto nella stima della situazione reale (come anche risultante nei registri AVEPA - con particelle non aggiornate- e salvo che per i vigneti registrati nelle DOC Valpolicella non allibrati nel Piano colturale);
- risulta contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 15 giugno 2018 registrato all'Agenzia delle Entrate n. 6970 del 22 giugno 2018 e registrato all'AVEPA n. 1254833 del 26 giugno 2018 di durata fino al 14 giugno 2030 con restituzione alla scadenza, salvo il caso di vendita forzata cessazione di diritto alla fine dell'annata agraria in corso e comunque entro il 31 dicembre dell'anno in corso;
- il fondo può essere suddiviso in due parti: **vigneto** di ha 4.43.77 catastali di cui 3.57.41 registrati nelle DOC (ha 1.72,41 in DOC Valpolicella e ha 1.85.00 nelle DOC Monte Lessini bianco ed altre) e i rimanenti ha 1. 86.36 non registrati nelle DOC e **pascolo o bosco** di ha 3.74.60 catastali.

Si rinvia alla perizia per lo stato di manutenzione agronomica.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui precedente annotato

di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Lotto 8

In **Comune di Caldiero (VR)**, Via Vicenza n. 1/C, in edificio condominiale di 3 piani fuori terra e scantinato, **piena proprietà di appartamento** al piano primo composto da ingresso/soggiorno/cucina con terrazza, due camere e un bagno e **autorimessa** al piano interrato Catasto Fabbricati del Comune di Caldiero (VR), Fg. 4

- m.n. 1167 sub 3 – Via Vicenza snc – p. 1 – cat. A3 – cl. 3 – vani 4 – sup. 76 mq – R.D. Euro 177,66

- m.n. 1167 sub 9 – Via Vicenza snc – p. S1 – cat. C6 – cl. 3 – mq. 19 – sup. 23 mq – R.D. Euro 36,31

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato

Prezzo base Euro 99.600,00- Rilancio minimo Euro 1.000,00

Prezzo minimo da offrire Euro 74.700,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio al fg. 275 - m.n. 1167 di via Vicenza n. 1/C:

- Concessione edilizia n. C96/2918 del 25.07.1997 riguardante la costruzione di un edificio di sei appartamenti sul m.n. 363 del fg. 4 in via Vicenza;

- D.I.A. prot. n. 11493 del 02.12.1998 in variante della C.E. n. C96/2918 del 25.07.1997 per finiture esterne riguardante la costruzione di un edificio di sei appartamenti sul m.n. 1167 del fg. 20 (*sic*) in via SS 11 (via Vicenza in sito);

- D.I.A. prot. n. 2520 del 16.03.1999 in variante della C.E. n. C96/2918 del 25.07.1997 per variazioni distributive interne, riguardante la costruzione di un edificio di sei appartamenti sul m.n. 1167 del fg. 20 (*sic*) in via SS 11 (via Vicenza in sito);

- Certificato di abitabilità prot. 3689 del 21/04/1999 riguardante l'edificio di sei appartamenti realizzato sul m.n. 1167 del fg. 4 del Comune di Caldiero in via Vicenza;

risulta altresì che:

- la planimetria dell'appartamento è compatibile con l'assetto planivolumetrico dell'edificio, salvo l'evidenza che il condominio *La Primula* è attualmente costituito da otto appartamenti;

- *“considerata la sostanziale corrispondenza planivolumetrica dello stato di fatto dell'appartamento oggetto di stima, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia”.*

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti:

- risulta che lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali

- non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio, né la classe energetica corrispondente.

Si precisa che dalla documentazione in atti risultano essere stati trascritti sui beni posti in vendita:

- in data 28 novembre 2005 nn. 51632/31651 sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona in data 17 novembre 2005 a favore del creditore qui procedente annotato di Sentenza di Condanna n. 997/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 8 luglio 2020 (cui ha conseguito conversione nel pignoramento, che ha originato il presente procedimento) **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- in data 22 febbraio 2006 n. 7667/4758 medesimo sequestro conservativo penale n. 1473/2005 di cui sopra a favore di soggetti terzi, **che sarà cancellato con il decreto di trasferimento;**

- successivamente in data 8 giugno 2015 ai nn. 19160/12830 e nn. 19161/12831 domande giudiziali, rispettivamente di accertamento di simulazione atti e di dichiarazione di nullità atti, n. 5297 del 5 maggio 2015 presentate da terzi, cui hanno fatto seguito sentenza del Tribunale di Verona n. 487/2021 pubblicata il 22 marzo 2021 nella causa RG n. 5297/2015 e sentenza della Corte di Appello di Venezia n. 2204/2023 pubblicata il 9.11.2023 oggetto di ricorso per Cassazione. **Tali formalità non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Massimo Adami**, con studio in Verona, Piazzetta Chiavica n. 2 - tel. 045/591566 – fax 045/8004989 - e-mail: massimo.adami@frattassociati.com

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario preferibilmente 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

Ove sussistano i presupposti di legge, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario

E' onere di parte aggiudicataria fare istanza per la liberazione del bene, entro i termini di saldo del prezzo.

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA avverrà il 21 novembre 2024 alle ore 15,30

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

Nel giorno fissato, si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'articolo 571 c.p.c,
- all'esame delle offerte presentate con modalità cartacea o telematica alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara in modalità sincrona mista come definita dall'articolo 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

ALLE SEGUENTI 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.

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 indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2.

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 l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2 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 per estratto sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) e, **unitamente alla perizia di stima**, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia www.corteappello.venezia.it e sui siti www.asteannunci.it e www.astalegale.net

Ufficio competente NOT.ES. ed informazioni

Le attività da compiersi a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, **Maggiori informazioni** presso NOT.ES. tel. 0458006661, e-mail: notes@notariato.it – sito: www.notesverona.it.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che **Astalegale.net S.p.A.** è il gestore incaricato dell'eventuale asta telematica. Per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica ulteriori informazioni potranno essere acquisite rivolgendosi a Astalegale.net S.p.A., garaimmobiliare@astalegale.net, numero verde dell'assistenza 848.780.013 attivo dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

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

L'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'ordine degli avvocati (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951).

E' consentita la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'ordine degli avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della

persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499).

E' consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

Per partecipare alla gara telematica o analogica ex art. 573 c.p.c. tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana ed essere presenti, pena l'esclusione.

Per le offerte cartacee

Per l'efficacia dell'offerta

Per ciascun lotto occorre depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, in busta chiusa.

A) **offerta irrevocabile** di acquisto in bollo corredata da:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenni (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

B) **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare (emesso da istituto bancario) o vaglia postale (colore rosa) non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura.

L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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.

Per le offerte telematiche

Le offerte telematiche andranno presentate ai sensi del D.M. 32/2015, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita** mediante la redazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche e l'invio della stessa a mezzo pec secondo le istruzioni che il gestore potrà fornire.

E' richiesta a pena di inammissibilità dell'offerta, l'identità tra il presentatore dell'offerta telematica e l'offerente (o uno dei co-offerenti) e l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente a quest'ultimo.

Non è ammessa l'offerta e la partecipazione alla gara telematica a mezzo di soggetto munito di procura speciale salvo il caso di avvocato munito di procura speciale notarile e il caso di più co-offerenti.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere presentata dai genitori),
- contabile della cauzione versata.

La cauzione (nella misura non inferiore pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 279/2020 R.G.** alle seguenti coordinate **IT70N088071170100000866933** (il cui TRN andrà altresì indicato nell'offerta telematica) **in tempo utile affinché il versamento sia visibile** telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura cui le coordinate bancarie corrispondono almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è pertanto, onere dell'offerente, verificarli). Nella causale indicare il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione. **L'offerta presentata è irrevocabile e la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.**

Si rinvia al D.M. 32/2015 quanto al restante contenuto e ai documenti da allegare all'offerta.

Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente.

L'offerta cartacea o telematica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti.

In caso di più offerte cartacee o telematiche dello stesso valore e in difetto di rilancio, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta per primo.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 30 luglio 2024

Il Notaio delegato
Dott. Cristiano Casalini