

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

**Esecuzione immobiliare n. 569/2018 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Angelo Franco (delega n. 181/2019), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

**Lotto Unico**

In **Comune di Valeggio sul Mincio (VR)** località Turchetti snc, **piena proprietà di autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terra**, collocati in due distinti edifici, **e di un appezzamento di terreno agricolo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) Fg. 53:

mapp. 493 sub 5, Località Turchetti Snc P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 35,53

mapp. 474 sub 23, Località Turchetti Snc P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 20,14

Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) Fg. 53:

mapp. 516 - frutt irrig cl. 2, ha. 0.7.00, RD Euro 11,39, RA Euro 7,05

mapp. 528 - frutt irrig cl. 2, ha. 0.6.15, RD Euro 10,01, RA Euro 6,19

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti 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 20.400,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 15.300,00**

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

Dalla perizia in atti e/o dall'atto di provenienza in data 31 luglio 2006 n. 45473 Rep. Notaio Angelo Federici, allegato alla perizia agli atti, risulta che:

. le unità oggetto di vendita sono ricomprese in fabbricati costruiti originariamente con lavori iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967;

. dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) il compendio di cui fanno parte le predette unità è stato realizzato/modificato/ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 1874 del 28/05/1973, inerente la realizzazione di una stalla bovini;

- Permesso di Costruire n. 10026 del 31/12/2003, inerente la ristrutturazione di edifici rurali per ricavare dodici appartamenti, costruzioni autorimesse e piscina ad uso privato;

- Permesso di Costruire n. 457 - 10937 del 23/12/2005, in variante alla pratica edilizia n.10026/03;

- Certificato di agibilità prot. n. 492 - 3266 rilasciato in data 27/02/2006;

. lo stato dei luoghi corrisponde allo stato progettuale;

. per quanto riguarda l'appezzamento di terreno sono state invece rinvenute delle strutture tipo box in lamiera, casetta in legno e gazebo che dovranno essere rimosse.

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 protocollo n. 7028 del 26/03/2019, rilasciato dal Comune di Valeggio sul Mincio (VR), allegato alla perizia in atti, risulta che i terreni censiti al CT di Valeggio sul Mincio, Fg. 53, mappali n. 516 e 528, nel Piano degli

Interventi (P.I.) sono situati in ambito del piano cave comunale e in zona "E".

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali;
- i terreni sono accessibili da una capezzagna sterrata che si dirama dalla via pubblica e sullo stesso sono state collocate delle strutture tipo box in lamiera, casetta in legno e gazebo che dovranno essere rimossi;
- i confini dell'appezzamento di terreno risultano solo in parte materializzati con muretto in calcestruzzo;
- l'accesso all'autorimessa avviene da una capezzagna sterrata che si dirama dalla via pubblica;
- l'accesso al posto auto avviene da una capezzagna sterrata che si dirama dalla via pubblica senza la presenza di alcun cancello condominiale.

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni posti in vendita sono oggetto delle seguenti formalità, di cui non verrà dato ordine di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- contratto di affitto di fondo rustico, registrato all'Agenzia delle Entrate di Piombino nell'anno 2014, al n. 861 serie 1T, trascritto in data 26/03/2014 ai numeri R.G. 9283 e R.P. 6676, locazione ultranovennale in data 06/03/2014 rep. n. 93405/30854 del Notaio Morelli David, avente ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune di Valeggio sul Mincio Fg. 53 m.n. 516 di 700 mq, m.n. 528 di 615 mq, oltre ad altro non oggetto della presente procedura esecutiva, dal quale risulta che "l'affitto è convenuto per la durata di 15 anni a far data dal 06/03/2014 e si intenderà tacitamente prorogato salvo disdetta, ai sensi dell'art. 1 della Legge 22/07/1966, n. 6065.";
- contratto di affitto di immobili, registrato all'Agenzia delle Entrate di Piombino nell'anno 2014, al n. 1607 serie 1T, trascritto in data 11/06/2014 ai numeri R.G. 18260 e R.P. 12814, - locazione ultranovennale in data 29/05/2014 rep. n. 94058/31279 del Notaio Morelli David, avente ad oggetto il locale ad uso garage individuato catastalmente al C.F. del Comune di Valeggio sul Mincio Fg. 53 m.n. 493 sub. 5 ed il posto auto scoperto individuato catastalmente al C.F. del Comune di Valeggio sul Mincio Fg. 53 m.n. 474 sub. 23, dal quale risulta che "l'affitto è convenuto per la durata di 20 anni a far data dal 29/05/2014 e si intenderà tacitamente prorogato salvo disdetta, ai sensi dell'art. 1 della Legge 22/07/1966, n. 6065.";
- "Domanda giudiziale - actio negatoria servitutis", trascritta in data 14/06/2013 ai numeri R.G. 21065 e R.P. 14123, relativa, oltre a maggior consistenza agli immobili censiti al C.T. Valeggio sul Mincio Fg. 53 m.n. 474, 516, 528, 493; nel quadro D della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: "...voglia l'Illustrissimo Tribunale adito, contrariis reiectis e previo accertamento di tutti i fatti esposti nel presente atto, dichiararsi l'illegittimo utilizzo da parte dei convenuti, titolari dei fondi identificati catastalmente al C.T. del Comune di Valeggio Fg. 53 m.n. 474, 516, 528,...omissis... e 493, dei m.n. di proprietà della....omissis... catastalmente al C.T. del Comune di Valeggio Fg. 53 m.n. 514 e 515. Conseguentemente inibirsi e/o vietarsi ai convenuti titolari dei fondi identificati catastalmente al C.T. del Comune di Valeggio Fg. 53 m.n. 474, 516, 528,...omissis... e 493 il passaggio e/o l'utilizzo dei terreni identificati catastalmente al C.T. del Comune di Valeggio Fg. 53 m.n. 514 e 515 di proprietà di parte attrice inibendo e/o vietando, in ogni caso, qualsiasi tipo di turbativa/molestia. Per il resto di rimanda al trascrivendo titolo".

I predetti contratti ultranovennali sono stati registrati e trascritti in data anteriore al pignoramento.

Dalla perizia in atti risulta che "il canone di locazione annuo pattuito", indicato nei

contratti sopra citati, "dalle ricerche di mercato eseguite, non risulta congruo in riferimento alla zona di ubicazione degli immobili ed all'andamento del mercato odierno".

Nell'atto di acquisto degli immobili censiti con i m.n. 493 sub. 5 e 474 sub.23, compravendita stipulato in data 31/07/2006, rep. n. 45473/14039 del Notaio Paolo Angelo Federici, viene specificato che: "... le parti fanno ogni più ampio riferimento all'atto in data 24/10/2003 n. 4877 di rep. Notaio Giacomo Gelmi, i cui patti, clausole e condizioni si hanno qui tutti integralmente riportati..."

Nell'atto di acquisto dell'immobile censito con il m.n. 516, compravendita stipulato in data 07/05/2007, rep. n. 46506/14850 del Notaio Paolo Angelo Federici, viene specificato che: "... le parti precisano che l'accesso e il recesso dalla via pubblica al bene qui venduto avviene attraverso il passaggio attualmente esistente su proprietà di terzi..."

Nell'atto di acquisto dell'immobile censito con il m.n. 528, compravendita stipulato in data 07/07/2008, rep. n. 48081/16098 del Notaio Paolo Angelo Federici, viene specificato che: "... le parti precisano che l'accesso e il recesso dalla via pubblica al bene qui venduto avviene attraverso il passaggio attualmente esistente su proprietà di terzi..."

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare il custode giudiziario, in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili.

#### **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 Tommaso Trevisiol**, Piazza Renato Simoni n. 1, Verona, tel. 045576818, fax 0458106376, email t.trevisiol@sartoriefontana.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

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

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

### **La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA avverrà il giorno 8 luglio 2020 alle ore 15:30**

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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e per estratto sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona".

### **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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle

modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: aste@fallco.it.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **OFFERTA ANALOGICA**

#### **1) Modalità di Presentazione**

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

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

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

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

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

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

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

- assegno circolare o vaglia postale 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**

<sup>1</sup> 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,

**giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.fallcoaste.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

all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

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

competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 569/2018 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 87 F 03268 11702 052145512080" (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, II comma, c.p.c., **l'offerta non è efficace se** perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato 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, 29 aprile 2020

Il Notaio delegato Giacomo Felli