

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 105/2024 R.G.E. cui è riunita la n. 147/2024 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Marta Golabek Tel.: 0456577271 mail:

marta.golabek@veronalex.eu

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 28 gennaio 2026 alle ore 14:30 (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, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto Unico**

In **Comune di Sommacampagna (VR)** con accessi in parte da via Valle Molini e in parte da via Tre Ponti, **piena proprietà di fondo rustico con soprastanti fabbricati adibiti a cantina vitivinicola con soprastante abitazione.** Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR) Fg. 35:

mapp. 803 sub 1, Strada Valbusa P. S1-T, cat. D/10 - R.C. Euro 4.162,00

mapp. 803 sub 2, Strada Valbusa P. 1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 8,5 sup.cat. mq. 280 - R.C. Euro 658,48

Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna (VR) Fg. 35:

mapp. 803 - ente urbano, superficie mq. 6.802

mapp. 800 - vigneto cl. 2, superficie mq. 3.259, RD Euro 39,55, RA Euro 22,72

mapp. 802 - prato irrig cl. 1, superficie mq. 2.507, RD Euro 18,77, RA Euro 12,30

mapp. 755 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 646, RD Euro 0,17, RA Euro 0,03

mapp. 946 - vigneto cl. 2, superficie mq. 19.169, RD Euro 232,65, RA Euro 133,65 (già m.n. 915 di 19.228 mq.)

mapp. 947 - vigneto cl. 2, superficie mq. 59, RD Euro 0,72, RA Euro 0,41 (già m.n. 915 di 19.228 mq.)

mapp. 59 - area urbana, superficie mq. 6.429

mapp. 61 - vigneto cl. 2, superficie mq. 5.730, RD Euro 69,54, RA Euro 39,95

mapp. 63 - uliveto cl. u, vigneto cl. 2, superficie mq. 720, RD Euro 1,89, RA Euro 1,16

mapp. 74 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 749, RD Euro 0,19, RA Euro 0,04

mapp. 115 - vigneto cl. 2, superficie mq. 3.451, RD Euro 35,11, RA Euro 24,06

mapp. 116 - vigneto cl. 2, superficie mq. 4.121, RD Euro 41,93, RA Euro 28,73

mapp. 138 - bosco ceduo cl. u, superficie mq. 981, RD Euro 1,52, RA Euro 0,25

mapp. 675 - vigneto cl. 2, superficie mq. 28.698, RD Euro 348,30, RA Euro 200,09

mapp. 677 - vigneto cl. 2, superficie mq. 511, RD Euro 6,20, RA Euro 3,56
mapp. 680 - prato irrig cl. 1, superficie mq. 61, RD Euro 0,46, RA Euro 0,30
mapp. 681 - prato irrig cl. 1, superficie mq. 41, RD Euro 0,31, RA Euro 0,20
mapp. 944 - vigneto cl. 2, superficie mq. 5.168, RD Euro 62,72, RA Euro 36,03 (già m.n. 683 di 5.210 mq.)
mapp. 945 - vigneto cl. 2, superficie mq. 42, RD Euro 0,51, RA Euro 0,29 (già m.n. 683 di 5.210 mq.)
mapp. 890 - prato irrig cl. 1, superficie mq. 533, RD Euro 3,99, RA Euro 2,62
mapp. 913 - vigneto cl. 2, superficie mq. 21, RD Euro 0,25, RA Euro 0,15
mapp. 914 - vigneto cl. 2, superficie mq. 1, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01
mapp. 676 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 10.363, RD Euro 81,35, RA Euro 56,20
mapp. 75 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 241, RD Euro 0,06, RA Euro 0,01

al valore d'asta di Euro 1.650.000,00 (unmilione seicentocinquanta mila)

offerta minima Euro 1.237.500,00 (unmilione duecentotrentasettemilacinquecento)

75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12 maggio 2025 dal Geom. Alessandro Bonomo (agli atti della presente procedura) risulta:

- La conformità di intestazione catastale sia dei terreni che dei fabbricati e la loro regolare identificazione sulla mappa.
- Le planimetrie catastali sia per il D/10 che per l'abitazione A/7 non sono conformi allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione delle planimetrie i cui costi sono stati quantificati in ca. 670,00 Euro.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12 maggio 2025 dal Geom. Alessandro Bonomo (agli atti della presente procedura) risulta che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna (VR) relativamente alla cantina e al fabbricato residenziale, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 33 del 24.03.1986;
- Agibilità del 26.06.1991;
- Concessione Edilizia n. 72/02 del 04.04.2002;
- Permesso di Costruire n. 139/03 del 19.08.2003 in variante alla C.E. n. 72/02;
- Certificato di Agibilità del 27.06.2005.

Dall'analisi degli atti e a seguito dei sopralluoghi effettuati è stato possibile verificare alcune difformità rispetto al titolo autorizzato ed in particolare:

a) Cantina

Piano interrato:

- realizzazione di un soppalco con travi in legno di mq 90,00 circa ad uso deposito sopra il magazzino accessibile mediante scala amovibile.

Per detta struttura (solaio), priva di autorizzazione, sarà necessario, prima di renderla utilizzabile e oggetto di regolarizzazione, provvedere alla verifica dell'idoneità statica;

- realizzazione di una tramezza di divisione della cantina originaria;
- realizzazione di una porta sul prospetto est.

b) Abitazione

Piano primo:

- modesto slittamento delle tramezze divisorie con conseguente diverso dimensionamento dei locali;

- diversa destinazione d'uso di alcuni locali.

Nella schema a pagina 32 della perizia, in colore rosso si evidenzia la situazione di fatto riscontrata con relativa destinazione d'uso rispetto allo stato autorizzato.

Piano secondo:

- realizzazione di un piano mansardato adibito all'attualità a stanze da letto e bagni di fatto non sanabile.

Il Piano Particolareggiato Nucleo Rurale E4 "Valbusa" prevedeva la possibilità di realizzare un edificio residenziale di mc 600. Il piano primo approvato ha una cubatura pari a 588,41 mc, conseguentemente non era possibile la realizzazione di un piano mansarda.

L'edificio presenta le seguenti difformità:

la sezione dell'immobile posizionata sul piano di campagna presenta:

- altezza di m 6,38 contro i m 6,00 previsti dall'art. 32 del Regolamento Edilizio del comune di Sommacampagna - per la zona agricola Ec1, di fatto superiore rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.p.r. n. 380/2001;

- altezza al colmo di m 7,97 e pertanto rientrante in quanto previsto dall'art. 32 (m 8) del Regolamento Edilizio del comune di Sommacampagna;

- l'altezza dell'edificio di m 3,74 contro i m 3,48 del progetto approvato, di fatto superiore rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.p.r. n. 380/2001;

- al piano mansarda l'altezza nei due lati di maggiore lunghezza, corrispondente ai muri perimetrali, risulta essere di cm 65 contro i cm 60 previsti dall'art. 6 al n. 28 bis del R.E. (altezza ai fini del calcolo del volume urbanistico), di fatto superiore rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.p.r. n. 380/2001.

Alla luce di quanto sopra esposto, per il perito risulta necessario prevedere:

a) la rimozione dell'attuale copertura del fabbricato e il suo ripristino, ad altezza consentita (vedi sezione a pagina 34) con riutilizzo del legname preservato e precedentemente accantonato;

b) la rimozione della scala di accesso al piano mansarda, oltre alla rimozione di tramezze, pavimenti, rivestimenti e porte interne al fine che la stessa non presenti alcun tipo di rifinitura riconducibile ad un piano abitabile e fruibile. Unico locale che può essere regolarizzato risulta la C.T., in quanto vano tecnico non volumabile, il cui accesso sarà possibile solo mediante la scala retrattile.

I costi per gli interventi di cui sopra sono stati quantificati dal perito in complessivi Euro 115.395,00, ma per maggiori delucidazioni vedere quanto dettagliato alle pagine 35-36-37-38.

Il perito ha inoltre evidenziato che trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico, sono state riscontrate le seguenti difformità sull'immobile:

- la copertura della cantina risulta essere zona a verde piantumato e quindi praticabile anziché copertura non praticabile in ghiaietto lavato sciolto (prospetto Est);

- la copertura del porticato del punto vendita risulta essere zona pavimentata in pietra di Prun anziché copertura non praticabile in ghiaietto lavato sciolto (prospetto Nord);

- mancata rappresentazione di una porta nel prospetto Est della zona cantina.

Risulta pertanto necessario ottenere una compatibilità paesaggistica ai sensi ai sensi dell'art. 167 del dlgs 42/2004. La sanzione è stata quantificata nella misura del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi in Euro 3.826,74.

I costi per presentazione progetto SCIA in sanatoria e relative sanzioni sono poi stati determinati in ulteriori Euro 10.666,00.

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

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia sottoscritta in data 12 maggio 2025 dal Geom. Alessandro Bonomo (agli atti della presente procedura) risulta che:

secondo il P.I., gli immobili oggetto di pignoramento si trovano:

- i terreni in "Zona Agricola di collina - ambito di coltivazione specializzata (Ec1) con vincolo paesaggistico;

- l'immobile nel "PUAC (Piano Urbanistico Confermato) 27 e nel particolareggiato nucleo rurale E4 "Valbusa" nella scheda unità 21 con possibilità di realizzazione di nuovo edificio a carattere residenziale per una cubatura di mc 600.

Dai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Sommacampagna (VR) in data 19.08.2024, in data 09.09.2024 e in data 25.09.2024 (agli atti) risulta che gli immobili ricadono in "Zone Agricole di collina - ambito di coltivazione specializzata (Ec1)

- art. 32 NTO con vincolo paesaggistico.

Titolo di provenienza

Dalle certificazioni notarili in atti risultano le seguenti provenienze (tutte allegate alla perizia in atti), in capo a parte esecutata:

a) gli immobili censiti al C.T. con fg. 35 m.n. 796 (poi riunito, oltre ad altri, nel m.n. 803 E.U.) e al C.F. con il m.n. 796 (poi m.n. 802 sub 1-2), giusta compravendita autenticata il 1° marzo 2005 n. 90516 Rep. Notaio Cesare Peloso di Verona, trascritta a Verona in data 04 marzo 2005 ai nn. 8645/5426.

b) gli immobili censiti al CT con fg. 35 mm.nn. 59-61-63-74-115-116-138-675-677-680-681-683-799 (ex m.n. 60) - 800 (ex m.n. 60) - 801 (ex m.n. 62) - 802 (ex m.n. 62) (i mm.nn. 799 e 801, unitamente al m.n. 799 sono stati fusi nel m.n. 803 E.U.), giusta vendita con patto di riservato dominio del 14 aprile 1994 n. 41901 Rep. Notaio Maurizio Marino di Verona, trascritta a Verona in data 22 aprile 1994 ai nn. 12051/7611.

La nota di trascrizione delle predetta compravendita è stata annotata in data 28 novembre 2003 ai nn. 50622/8137 di inefficacia totale del patto di riservato dominio, giusta atto del 27 marzo 2003 n. 828 Rep. Notaio Dragonetti Mercurio Paolo.

c) gli immobili censiti al CT con fg. 35 mm.nn. 676-913 (ex 682) -914 (ex 682) -915 (ex 682) -890 (ex 255), giusta compravendita 27 luglio 2007 n. 93807 Rep. Notaio Cesare Peloso di Verona, trascritta a Verona in data 02 agosto 2007 ai nn. 38242/22069.

d) l'immobile censito al CT con fg. 35 m.n. 75, giusta compravendita 18 maggio 2018 n. 74139 Rep. Notaio Maurizio Marino di Verona, trascritta a Verona in data 18 giugno 2018 ai nn. 24319/16759.

e) l'immobile censito al CT con fg. 35 m.n. 755, giusta compravendita 24 ottobre 2023 n. 133 Rep. Notaio Corrado Chiozzi di Villafranca di Verona (VR), trascritta a Verona in data 09 novembre 2023 ai nn. 45880/34278.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti a carico degli immobili ivi indicati

1) **Costituzione di servitù coattiva di acquedotto irriguo, trascritta a Verona in data 04 agosto 2023** ai nn. 33030/24792 a favore del Demanio dello Stato-ramo Bonifica, giusta atto del 18 luglio 2023 n. 10200 Rep. Consorzio di Bonifica Veronese e avente ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 mm.nn. 890-915;

2) **Preliminare di compravendita, trascritto a Verona in data 17 febbraio 2021** ai nn. 6095/4361, giusta atto del 15 febbraio 2021 n. 32177 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, avente ad oggetto gli immobili censiti al C.F. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 m.n. 886 subb 1-2-3 (non oggetto di vendita) e al C.T. di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 mm.nn. 913-914.

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della

trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

3) Domanda giudiziale di accertamento giudiziale di sottoscrizione atti, trascritta a Verona in data 21 aprile 2008 ai nn. 16759/10730, avente ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 mm.nn. 108-109-11-112-251-252-254-255-676-678-679-682.

Alla sezione D: "causa instaurata avanti il Tribunale di Verona e rubricata al n. 2544/08 R.G. la domanda verte in via principale sull'accertamento che con atto in data 7 novembre 2001 (omissis) ha venduto ad (omissis) il fondo denominato canova (con mappali descritti nella nota) e quindi si chiede venga dichiarato l'avvenuto trasferimento pro-indiviso di detti beni immobili in capo agli acquirenti (omissis); accertato che con atto di divisione in data 26.06.2002 (omissis) hanno diviso i beni acquistati da (omissis), dichiararsi l'avvenuta divisione di predetti beni come da atto di divisione sottoscritto dalle parti e successivi accordi scritti conseguentemente il trasferimento dei beni divisi a favore di (omissis) previo frazionamento dei beni così come da accordi scritti gi prima d'ora intervenuti tra le parti, onerando l'attore del pagamento della somma di euro 268.557,60 = a pagamento dei detti beni con versamento diretto alla banca (omissis) a diminuzione della somma capitale dovuta a favore di detto istituto in forza dei contratti di finanziamento e ipoteche trascritte sui beni di (omissis) o con la diversa forma che il tribunale riterrà equa e di giustizia e nei termini che vorrà assegnare."

4) Costituzione di vincolo di destinazione d'uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge Regione Veneto n. 24 del 05/3/1985, trascritto a Verona in data 14 febbraio 2003 ai nn. 6219/4027 a favore del Comune di Sommacampagna, giusta atto del 24 gennaio 2023 n. 83101 Rep. Notaio Antonio Salvo di Villafranca di Verona (VR) e avente ad oggetto l'immobile censito al C.T. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 m.n. 60 (ora mm.nn. 799-800);

5) Costituzione di servitù coattiva di acquedotto, trascritta a Verona in data 10 gennaio 2003 ai nn. 1163/758 a favore della Regione Veneto-Giunta Regionale, giusta atto del 17 dicembre 2002 n. 1036 Rep. Provincia di Verona e avente ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 mm.nn. 115-138-675;

6) Costituzione di vincolo di indivisibilità, trascritto a Verona in data 22 aprile 1994 ai nn. 12057/7617 a favore del Cassa per la formazione della Proprietà Contadina, giusta atto del 14 aprile 1994 n. 41898 Rep. Notaio Maurizio Marino di Verona (VR) e avente ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 mm.nn. 676-913-914-915-890.

Nel Quadro A: ai sensi dell'art. 11 della Legge 14.08.1971 n. 817 gli immobili al quadro B descritti sono soggetti a vincolo di indivisibilità per la durata di anni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dell'atto.

7) Costituzione di vincolo di indivisibilità, trascritto a Verona in data 22 aprile 1994 ai nn. 12054/7614 a favore del Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina, giusta atto del 14 aprile 1994 n. 41901 Rep. Notaio Maurizio Marino di Verona (VR) e avente ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune di Sommacampagna (VR), con Fg. 35 mm.nn. 59-61-63-74-115-116-138-675-677-680-681-683-800 (ex m.n. 60) -802 (ex m.n. 62).

Nel Quadro A: ai sensi dell'art. 11 della Legge 14.08.1971 n. 817 gli immobili al quadro B descritti sono soggetti a vincolo di indivisibilità per la durata di anni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dell'atto.

Dall'atto di provenienza sopra citato e allegato alla perizia in atti (vendita con patto di riservato dominio del 14 aprile 1994 n. 41901 Rep. Notaio Maurizio Marino di Verona) risulta inoltre che gli immobili trasferiti sono stati oggetto di **vincolo non aedificandi, trascritto a Verona in data 29 gennaio 1974** ai nn. 3020/2624 e di **vincolo di destinazione del fabbricato edificato sui mappali 60-62, trascritto a Verona in data 07 marzo 1985** ai nn. 5212/3810.

Dall'atto di provenienza sopra citato e allegato alla perizia in atti (compravendita autenticata il 1° marzo 2005 n. 90516 Rep. Notaio Cesare Peloso di Verona) risulta inoltre che gli immobili trasferiti sono stati oggetto di **vincolo non aedificandi, trascritto a Verona in data 29 gennaio 1974** ai nn. 3020/2624.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12 maggio 2025 dal Geom. Alessandro Bonomo (agli atti della presente procedura) risulta che:

I terreni e l'immobile identificato con il mappale 803 sub 1 risultano attualmente gestiti e condotti dall'azienda agricola (omissis), così come riportato nello schedario viticolo allegato alla presente relazione.

L'abitazione, identificata catastalmente con la particella 803 sub 2, risulta quale abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12 maggio 2025 dal Geom. Alessandro Bonomo (agli atti della presente procedura) risulta che:

A) Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel cuore della zona di produzione del Custoza e del Bardolino Doc, sul monte Valbusa nel comune di Sommacampagna, alle spalle del borgo di Custoza.

B) Dall'analisi comparativa dei dati forniti dallo schedario AVEPA, si evince che la superficie vitata complessiva è di 73.440 metri quadrati. La coltivazione è incentrata su varietà di uve tipiche delle Denominazioni di Origine Controllata (DOC) Custoza e Bardolino, rappresentative del territorio. Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti varietà:

- Uve a bacca bianca: Trebbiano Toscano, Garganega, Cortese, Tocai Friulano e Manzoni Bianco.

- Uve a bacca rossa: Cabernet Sauvignon, Rondinella e Corvina.

C) I vigneti presentano un'età eterogenea, con impianti risalenti a un periodo compreso tra il 1991 e il 2018. Tale dato evidenzia una strategia di progressivo rinnovamento e adeguamento delle coltivazioni nel corso del tempo.

Il perito ha segnalato che gli impianti viticoli realizzati negli anni 2008, 2011 e 2015 hanno beneficiato di contributi pubblici.

La forma di allevamento prevalente adottata è la spalliera, con sistema Guyot.

L'impianto risalente al 1991 è caratterizzato dalla forma di allevamento Casarsa.

Tutti i vigneti sono provvisti di sistema di irrigazione.

I vigneti possono essere distinti in quattro diversi corpi:

1. Corpo Vitato a Nord di Via Valle Molini:

Il primo corpo vitato si estende a nord della strada Via Valle Molini e comprende i mappali 59, 61, 74 e 802, per una superficie catastale totale di 15.415 metri quadrati. Di

questi, 5.400 metri quadrati sono coltivati a vigneto, con varietà Trebbiano Toscano e Garganega. L'impianto di questo vigneto risale all'anno 2000. Il sesto d'impianto è 90 * 250 cm.

La residua area presenta le seguenti colture: olivi per una superficie di 2963, bosco per una superficie di 5664 mq e 1388 mq di tare.

2. Corpo Vitato a Sud di Via Valle Molini:

Il secondo corpo vitato si trova immediatamente a sud di Via Valle Molini e comprende i mappali 115, 116, 138, 675, 676 e 677, per una superficie catastale complessiva di 48.125 metri quadrati. La superficie vitata effettiva è di 45.795 metri quadrati. Le varietà coltivate variano a seconda dei mappali: Rondinella, Corvina e Cabernet Sauvignon sono presenti sui mappali 115, 116, 138 e 675, mentre Garganega e Cortese sono coltivate sui mappali 675, 676 e 677. Gli impianti di questo vigneto sono stati realizzati in diverse fasi, negli anni 2011, 2015 e 2018. Gli impianti del 2011 e 2015 sono stati realizzati nell'ambito di un piano di ristrutturazione e riconversione viticola, beneficiando di contributi pubblici.

La restante area, mq 2330, è data da tare.

3. Corpo Vitato del Mappale 683 (oggi mm.nn. 944-945):

Il terzo corpo vitato è interamente compreso nel mappale catastale 683, con una superficie catastale di 5.210 metri quadrati, di cui 4.245 metri quadrati coltivati a vigneto. Questo è l'impianto più datato, risalente al 1991, con forma di allevamento a casarsa e varietà Cortese e Tocai Friulano. Il sesto di impianto è di 125 cm x 300 cm.

La restante superficie, mq 1984, è data da tare.

4. Corpo Vitato del Mappale 915:

Il quarto corpo vitato si trova nel mappale 915, con una superficie vitata di 18.000 metri quadrati. L'impianto è stato realizzato nel 2008, beneficiando di contributi pubblici, e le varietà coltivate sono Garganega, Manzoni Bianco, Trebbiano Toscano e Tocai Friulano. Il sesto d'impianto è 80 cm * 250 cm.

La restante area, mq 1228, è data da tare.

D) Oltre ai terreni vitati, il compendio oggetto di esecuzione comprende anche i mappali 63, 680, 681, 800, 803, 913, 890, 755 e 75 del foglio 35 del comune di Sommacampagna, per una superficie catastale complessiva di 100.303 metri quadrati.

La superficie significativa di 13.836 mq è stata classificata come "tare", un termine agricolo che si riferisce ad aree non utilizzate per la produzione primaria, ma essenziali per la funzionalità dell'azienda agricola, come ad esempio vie di transito, sistemi di drenaggio, zone marginali con scarsa fertilità.

Per maggiori informazioni sulle diverse destinazioni dei terreni si invitano gli interessati a prendere visione della tabella e di quanto riportato alle pagine 16 e 17 della perizia che presenta una sintesi dei dati catastali e delle colture, ottenuti attraverso una verifica incrociata dei dati Avepa, del piano colturale e dello schedario vitivinicolo.

E) L'accesso ai fabbricati avviene dalla strada comunale via Valle Molini, mentre i per i terreni parte da via Molini e parte da via Tre Ponti (vedasi schema planimetrico a pagina 29 della perizia).

Allo stato attuale l'accesso all'abitazione avviene dall'area cortiva del mappale n. 53.

L'unità residenziale, collegata mediante una scala interna anche al punto vendita della cantina, presenta un ingresso autonomo da Strada Valbusa, dall'area a verde e giardino pertinenziale sul lato Nord.

F) il perito a pagina 53 ha evidenziato che "L'ampliamento della cantina è stato oggetto di domanda di finanziamento n. 1002050100214 del 10/04/2002 prot. N. 19766/2002 Avepa DGR 3933 del 31/12/2001 - Misura 1- Investimenti nelle aziende agricole con un totale di spesa ammessa di 360.000,00 Euro e di un contributo concesso pari a

162.000,00 Euro."

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Marta Golabek**, Via G. M. Giberti n. 5, Verona, tel. 0456577271,, email marta.golabek@veronalex.eu.

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 non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 sicché l'esistenza di eventuali vizi, 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui

l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. 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**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., 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 o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è 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.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 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>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

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 Professionista 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 o consultando il sito internet 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, 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).

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 analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso 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 sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvia Brognara - N. 105/2024 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**<https://www.spazioaste.it>**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende 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.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli

previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), 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 o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- 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;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 nell'offerta telematica

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. 105/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 05 U 03268 11702 052278614350" (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 (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per 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.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

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, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 08 ottobre 2025

Il Notaio delegato Silvia Brognara