TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 273/2017 R.G.E. cui è riunita la n. 296/2017 RE, la n. 297/2017 R.E., la n. 188/2021 R.E., la n. 309/2021 R.E. e la n. 346/2023 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Ruggero Castelletti Tel.: 0459784514 mail: ruggero@castelletti.net

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 22 ottobre 2025 alle ore 15:45 (apertura di tutte le buste cartacee 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, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotti 1 e 2 della perizia del 26 aprile 2024

In **Comune** di **Verona** Strada dell'Alpo s.n.c., **piena proprietà di piena proprietà di fondo rustico con soprastante fabbricato rurale**. Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 344:

mapp. 492, Strada Dell' Alpo z.c. 3, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 8.936,00

Catasto Terreni del Comune di Verona Fg. 344:

mapp. 492 - ente urbano, superficie mq. 4.000

mapp. 489 - semin irrig cl. 2, frutt irrig cl. 2, superficie mq. 51.905, RD Euro 739,25, RA Euro 475,00

mapp. 491 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 5.475, RD Euro 85,68, RA Euro 55,14

mapp. 589 - incolt prod cl. u, superficie mq. 478, RD Euro 0,15, RA Euro 0,05

mapp. 590 - incolt prod cl. u, superficie mq. 1.703, RD Euro 0,53, RA Euro 0,18

al valore d'asta di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila)

offerta minima Euro 412.500,00 (quattrocentododicimilacinquecento) 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 5.000,00 (cinquemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che:

- la planimetria catastale relativa al mapp. 492 corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo;
- relativamente ai terreni a livello catastale non è emersa alcuna difformità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzativi:
- Concessione Edilizia N. 0003272 P.G. - 2144 SK rilasciata il 22.09.1994 per la " costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi in strada vicinale detta di Povegliano "loc. la Ponta", per la quale è stato stipulato Vincolo di Destinazione d'Uso Notaio Fraenza rep. n. 96050 del 17.01.1994 trascritto a Verona il 07.02.1994 ai nn. 4197 RG e 2550 RP: La concessione è stata rilasciata titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, 1 comma, lettera a) della Legge 28.1.1977 n. 10. Trattasi di un primo progetto che è stato superato.
- Concessione Edilizia N. 56885 P.G. - 3.165/1999 SK rilasciata il 17.11.2000 per la "costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi in strada vicinale detta di Povegliano "loc. la Ponta", Via Strada dell'Alpo", per la quale è stato stipulato Vincolo di Destinazione d'Uso Notaio Fraenza rep. n. 96050 del 17.01.1994 trascritto a Verona il 07.02.1994 ai nn. 4197 RG e 2550 RP. La concessione è stata rilasciata titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, 1 comma, lettera a) della Legge 28.1.1977 n. 10. La Concessione edilizia è decaduta.
- Concessione Edilizia N. 23976 P.G. - 6.961/2002/SK rilasciata il 19.08.2002 per la "costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi in Strada dell'Alpo" a titolo di rinnovo della precedente concessione edilizia n. 3165/99/SK del 17.11.2000 decaduta per decorrenza dei termini di legge, per la quale è stato richiamato il Vincolo di Destinazione d'Uso Notaio Fraenza rep. n. 96050 del 17.01.1994 trascritto a Verona il 07.02.1994 ai nn. 4197 RG e 2550 RP. La concessione è stata rilasciata titolo gratuito ai sensi del combinato disposto dall''art. 9 della Legge 28.1.1977 n. 10 e art 88 della L.R. 61/85.
- P.E. "283/03" Repertorio N. 113 del 19.03.2004. - Pratica N. 06.03/000283 Anno 2003 notificata il 25.03.2004, relativa al Rilascio di
Sanatoria per opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo: " -Variazioni prospettiche: Predisposizione di struttura portante orizzontale del corpo di fabbrica antistante l'ingresso con posa in opera di mensole in ferro a sbalzo; posa in opera di mensole in ferro sul prospetto est a sostegno dell'impianto di refrigerazione; variazione delle sporgente della falda ed eliminazione di tutte le finestre sui tre prospetti del capannone; - Variazioni interne;" e al rilascio di Permesso di Costruire per "Variante al Titolo abilitativo n. 23976/P.G. e n. 6961/2002/SK del 19.08.2002 e precisamente: - Costruzione di una cabina elettrica di trasformazione adiacente al capannone; - Lieve ampliamento per modifica dell'ingresso del capannone, lato est; - Variazioni interne".
- DIA presentata in data 06.03.2004/04: la DIA riguarda la realizzazione di recinzione con base costituita da muretto di cemento con soprastante recinzione metallica.
- Certificato di Agibilità P.G. n. 68178 del 21.03.2007 Fascicolo n. 06.03/002078/2007 rilasciato in data 16.05.2007 Prot. n.111279 del 18.05.2007 relativo alle opere di Costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi di cui ai titoli abilitativi N. 6961/02/SK - 06.03/000283/03 - 06.03/001125/04.
Le copie dei titoli abilitativi sopra elencati, corredati da estratti degli elaborati grafici dell'ultima P.E. "283/03" inerente il capannone, copia del Permesso di Agibilità e copia della DIA si trovano allegati ala relazione peritale del 2023 (All.12 alla perizia del 2023).
Il perito ha precisato che lo stato di fatto del mapp. 492 corrisponde sostanzialmente a quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alla Sanatoria n. 283/03 Repertorio N. 113 del 19.03.2004. - Pratica N. 06.03/000283 Anno 2003.
Le copie dei titoli abilitativi sopra elencati, corredati da estratti degli elaborati grafici dell'ultima P.E. 283/03 inerente il capannone, copia del Permesso di Agibilità e copia della DIA si trovano allegati ala relazione peritale del 09.052023 (All.12 alla perizia del 2023). L'aggiudicatario potra', qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti , rilasciato dal Comune di Verona (VR) il 18.01.2023, risulta che:

Le aree contraddistinte al C.T. con fg. 344, mm.nn. 492-589, ricadono nel vigente Piano degli Interventi in:

* nella Tavola n. 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 33. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
· Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
* nella Tavola n. 2.2 - Unità di Paesaggio
- Art. 57. Unità di paesaggio:· 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
* nella Tavola n. 4 - Disciplina Regolativa
SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO
Territorio agricolo:
- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;
SISTEMA INSEDIATIVO
Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici
- Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte).

Le aree contraddistinte al C.T. con fg. 344, mm.nn. 489, 491, 590, ricadono nel vigente Piano degli Interventi in:

* nella Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 33. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
· Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
* nella Tavola n. 2.2 - Unità di Paesaggio
- Art. 57. Unità di paesaggio: · 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
* nella Tavola n. 4 - Disciplina Regolativa
SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO
Territorio agricolo:
- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;
SISTEMA INSEDIATIVO
Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici
- Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte).

Sui terreni costituenti il Lotto 2 non sono presenti costruzioni.

Titolo di provenienza

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) e dalle certificazioni notarili depositate agli atti ex art. 567 c.p.c., risultano le seguenti provenienze in capo agli esecutati:

Atto del 04/02/1980 n. 26008 Rep. Notaio Dario Innocenzi Repertorio, trascritto a Verona in data 11.03.1980 ai nn 5860/4406. Beni:n Verona fg. 344 mapp. 272 (frazionato originando, tra gli altri, il mapp. 490 di are 23.00 poi soppresso originando il mapp. 492 di are 40.00 Ente Urbano su cui insiste il fabbricato mapp 492 CEU) mapp.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

271 (frazionato originando il mapp. 589 di are 4.78 e il mapp. 590 di are 17.03) mapp.100 (frazionato originando il mapp. 489 di ha 5.19.05 ed il mapp. 488 di are 17.00 poi soppresso originando il mapp. 492 di are 40.00 Ente Urbano su cui insiste il fabbricato mapp 492 CEU).

- Successione in morte del signor (omissis: padre e marito degli esecutati) deceduto il 07.02.2013 (quota di 1/2 di piena proprietà), devoluta per testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Paolo Carbone, pubblicato il 06.05.2013 n. 23427/10479 e trascritto a Verona il 26 maggio 2014 nn. 16063/11189.
- Accettazione tacita di eredità a favore di 3 dei quattro esecutati, giusta atto del 30.10.2015 n. 26232/12477 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona il 03.11.2015 ai ai nn. 38662/25249.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del quarto esecutato trascritta in data 24.12.2013 ai nn. 43473/29939.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) e dalle certificazioni notarili depositate agli atti ex art. 567 c.p.c., risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussistono:

1) **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, giusta scrittura privata autenticata il 26.03.1990 n. 66771 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona (VR), **trascritta a Verona il 23.04.1990** ai nn. 10548/8067, atto con il quale si costituisce **servitù di passaggio** sulle particelle distinte al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 279, 210, 101 e 211. Nel corso dei sopralluoghi, uno degli esecutati ha indicato il luogo dove è attualmente esercitata la servitù, che pare corrispondere al mapp. 589 CT, antistante al m.n. 492 CEU-CT fg. 344 Comune di Verona, per l'accesso alla proprietà limitrofa.

2) **Vincolo di destinazione d'uso ex art. 6 L.R. 24/85**, giusta scrittura privata il 17.01.1994 n. 96050 Rep. Notaio Giampaolo Fraenza di Verona (VR), **trascritto a Verona il 17.02.1994** al n. 4197 RG e 2550 RP, relativo al rilascio del titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che: Il Custode Giudiziario ha comunicato la presenza di contratto di affitto transitorio autorizzato dal Giudice in data 09.02.2024 per il periodo dal 10.02.2024 all'11.11.2024, avente per oggetto il fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 344 mm.nn. 271 (oggi mm.nn. 589 e 590), 491,489, 590 (tutti compresi nel Lotto 2) e il m.n. 589 (compreso nel Lotto 1), oltre ad altri beni compresi nei Lotti 3 e 4 della presente esecuzione.

Il contratto è stato stipulato dal Custode Giudiziario, Avv. Castelletti (locatore-custode) e la ditta (omissis) (conduttore). Il contratto di natura transitoria autorizzato dal Giudice si risolverà alla scadenza del termine stabilito e, in ogni caso, al momento dell'aggiudicazione, con espressa esclusione di ogni ipotesi di rinnovazione nonchè di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore.

Al momento del sopralluogo, effettuato dal perito nell'ambito delle operazioni peritali del 2022-2023, l'immobile mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona appariva inutilizzato.

Il perito ha ulteriormente precisato di non aver rilevato la presenza di arredi o materiali da rimuovere.

In considerazione di quanto sopra i beni dei Lotti 1 e 2 sono stati stimati come liberi.

Con relazione del 4 dicembre 2024, il custode giudiziario avv. Ruggero Castelletti, in merito allo stato di occupazione dei lotti 1 e 2, ha precisato che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto 1, censito al CF Comune di Verona, Fg. 344, mappale n. 492, CT Comune di Verona, Foglio 344 - Part. n. 589) è nella piena disponibilità del custode.
Il lotto 2, censito al CT del Comune di Verona, Foglio 344, mapp. 489, 491, 590 è stato oggetto di conduzione in affitto transitorio di fondi rustici, perfezionato in data 16/02/2024 e scaduto al 11/11/2024; successivamente non vi sono stati rinnovi e pertanto i fondi sono stati rilasciati al custode.
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 redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che:
1) Il terreno censito con il mapp. 589 di 478 mq. catastali è costituito da una stradella su cui si affaccia l'accesso carraio al capannone del lotto 1. Su tale terreno, che immette su Strda dell'Alpo, vi è inoltre una servitù di passaggio a favore della proprietà limitrofa.
2) A seguito di richiesta del perito, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili - Elenco canoni insoluti - dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Poichè il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura, iil perito non ha ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima.
Per la consultazione della documentazione si veda allegato 6 della relazione peritale del 09.05.2023 (agli atti).
Non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.
3) L'appezzamento di terreno costituente il Lotto 2, è recintato sui lati Sud e Est con reti metalliche. Per l'accesso al fondo costituito dal Lotto 2 si dovrebbe provvedere alla realizzazione di un accesso carrabile per i mezzi agricoli sulle recinzioni esistenti, opere che sono state stimate nell'ordine di Euro 4.000,00 circa, poste a decurtazione negli aggiustamenti di stima.
4) A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona - Risorse idriche - è emerso che sul mapp. 489 CT fg. 344 Comune di Verona insiste un pozzo per irrigazione - Derivazione D/2779, di cui alla Concessione della Regione Veneto - Genio Civile di Verona - Decreto n. 400 del 24.11.2006 - Pratica D/2779 - con collegato Disciplinare n. 908 del 10.11.2008, rilasciata alla ditta (omissis); dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1) una profondità di circa 50 mt; è d'acciaio con diametro esterno 400 mm. x 5 mm. di spessore, con mt. 31,50 di tubo filtro tipo a ponte rivestito con tessuto filtrante in acciaio inox da mt. -16 a - 47.50. 2) La pompa è ad asse verticale della ditta (omissis) modello P 10C/6/30/3A, ed azionato da un trattore della potenza di C.V. 85" La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218734, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della Ditta (omissis).
L'Ufficio Genio Civile - Risorse Idriche ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per Euro 297,52, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari ad Euro 49,64 e quindi per un totale a versare di Euro 347,16. La documentazione fornita dall'Ufficio si trova allegata alla relazione peritale del 2023 (All. 13 alla perizia del 09.05.2023).
Il perito ha evidenziato che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.
Non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.

Regime fiscale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Lotto 3

In **Comune** di **Villafranca di Verona (VR)** , Via o Strada la Rizza civici nn. 92-96-98-100-102, **piena proprietà di appezzamento di terreno** di complessivi 25.687 mq. catastali, su cui insistono:

- un **capannone ad uso agricolo** con celle frigo;
- due **fabbricati ad uso abitativo**;
- un **fabbricato ad uso magazzino**;
- due alloggi all'interno di un **fabbricato abitativo**;
- **corte comune**.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 40:

mapp. 824 sub 1, Via Rizza n. 100, P. T-1, cat. D/10 - R.C. Euro 20.086,00

mapp. 824 sub 2, Via Rizza n. 100, P. T-1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 16,5 sup.cat. mq. 451 - R.C. Euro 1.278,23

mapp. 824 sub 3, Via Rizza n. 100, P. T-1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 11,5 sup.cat. mq. 243 - R.C. Euro 683,01

mapp. 824 sub 5, Via Rizza n. 100, P. T, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 288 - mq. 326 - R.C. Euro 370,40

mapp. 824 sub 7, Via Rizza n. 100, P. S1-T, cat. A/3 - cl. 5 - vani 6 sup.cat. mq. 168 - R.C. Euro 418,33

mapp. 824 sub 8, Via Rizza n. 100, P. T-1, cat. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 sup.cat. mq. 158 - R.C. Euro 383,47

mapp. 824 sub 6, Via Rizza n. 100, P. T, bene comune non censibile

mapp. 870, Via Rizza P. T, area urbana - mq. 153

Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 40:

mapp. 201 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 55, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01

mapp. 302 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 12, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01

mapp. 303 - area rurale, superficie mq. 18

mapp. 304 - area rurale, superficie mq. 20

mapp. 823 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 11.014, RD Euro 84,19, RA Euro 59,73

mapp. 166 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 1.108, RD Euro 8,47, RA Euro 6,01

mapp. 202 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 51, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01

mapp. 236 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 224, RD Euro 0,06, RA Euro 0,01

mapp. 237 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 32, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01

mapp. 182 - incolt ster, superficie mq. 81

mapp. 869 - ente urbano, superficie mq. 12.919

mapp. 870 - ente urbano, superficie mq. 153

al valore d'asta di Euro 2.096.400,00 (duemilioninovantaseimilaquattrocento)

offerta minima Euro 1.572.300,00 (unmilionecinquecentosettantaduemilatrecento) 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 redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti), in merito alla conformità catastale degli immobili posti in vendita, risulta che:

a) Capannone ora mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr:

Sulla mappa del Catasto Terreni la sagoma del capannone presenta una risega su un prospetto a Sud, mente tale rientranza non compare sia fisicamente che sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria catastale.
Per la correzione mediante presentazione di tipo mappale si stima un costo di Euro 1.500,00 circa.
b) Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr:
A piano terra è stata chiusa una porta interna che era presente tra l'ingresso e un disimpegno e non è presente la tramezza che divideva il locale "disbrigo" dall'attiguo "ripostiglio"; sempre a piano terra il locale denominato "lavanderia" è, di fatto, una cucina; a piano primo è stato realizzato un disimpegno tra due camere. Il fabbricato è, di fatto, diviso in due unità:
PRESENTI DIFFORMITA' CATASTALI
Trattandosi di edificio per il quale non si è reperito un Titolo abilitativo e per il quale non si procederà ad una distinta valorizzazione, non si ritiene corretto indicare, a scomputo sulla stima generale del Lotto, oneri per la regolarizzazione catastale.
c) Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr:
Al piano terra è stata chiusa una porta interna che era presente tra il soggiorno e la sala da pranzo rendendo, di fatto, autonome due unità ad uso abitativo.
PRESENTI DIFFORMITA' CATASTALI
Trattandosi di edificio per il quale non si è reperito un Titolo abilitativo e per il quale non si procederà ad una distinta valorizzazione, non si ritiene corretto indicare, a scomputo sulla stima generale del Lotto, oneri per la regolarizzazione catastale.
d) Unità ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr:
NESSUNA DIFFORMITA' CATASTALE
e) Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 7-8 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr:
NESSUNA DIFFORMITA' CATASTALE
Situazione urbanistico edilizia
Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:
a) Capannone ora mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR:
- P.E. 206/83 - Concessione Edilizia prot. 2400 rilasciata in data 29.08.1983 per la "Costruzione di un magazzino per deposito derrate e attrezzi agricoli in loc. Rizza" a titolo gratuito in quanto "trattasi di opere da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale", per il quale è stato dato Nulla-Osta proprietà confinante autenticato il 13.07.1983 e stipulato Vincolo decennale di destinazione d'uso n. 30076 di rep. del 01.08.1983 reg. a Verona il 04.08.1983 al n. 4950 e trascritto il 18.08.1983 ai nn. 17917 RG e 13509 RP; Il progetto riguarda una prima porzione del capannone, ora di più ampie dimensioni, mapp. 824 sub. 1.
- P.E. 221/84 - Concessione Edilizia prot. 6969 rilasciata in data 24.09.1984 per "Variante in corso d'opera per la costruzione di un magazzino per deposito derrate e attrezzi agricoli in loc. Rizza" a titolo gratuito in quanto "opere da realizzare in zona rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale", per il quale è stato dato Nulla-Osta proprietà confinante autenticato il 13.07.1984 per il quale è stato stipulato Vincolo decennale di destinazione d'uso n. 31394 di rep. del 27.08.1984 reg. a Verona il 28.08.1984 al n. 5895 e trascritto il 14.09.1984 ai nn. 20771 RG e 15555 RP. Il progetto riguarda una prima porzione del capannone, ora di più ampie dimensioni, mapp. 824 sub. 1.
- P.E. Concessione Edilizia prot. 1819/1996 del 24.11.1997 (notificata il 27.11.1997) per "Ampliamento di un capannone ad uso magazzino, lavorazione e deposito in Loc. La Rizza - Villafranca" a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, I° co. L. 28/01/77 n. 10 lett. a) da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale, per il quale è stato stipulato Vincolo di destinazione d'uso n. 109560 di rep. del 17.02.1996 reg. a Verona il 20.12.96 al n. 6071 Notaio Fraenza. Il progetto riguarda l'ampliamento capannone ora mapp. 824 sub. 1.
- P.E. Concessione Edilizia prot. 11137/1998 del 14.09.1998 (notificata il 07.10.1998) per "Variante alla Conc. Ed. n. 1819/438 del 27.11.97 per l'ampliamento di un capannone ad uso magazzino, lavorazione e deposito in Loc. La Rizza di Villafranca" a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, I° co. L. 28/01/77 n. 10 lett. a) da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale. Il progetto l'ampliamento del capannone ora mapp. 824 sub. 1.
- P.E. Denuncia di Inizio Attività prot. 7933 del 06.04.2000 presentata per "Opere interne relative alla distribuzione degli uffici, spostamento di divisori rispetto alle C.E. ottenute, due scale interne per l'ispezione del vano tecnico del gruppo di raffreddamento delle celle frigorifere, diversa disposizione dell'accesso agli uffici (rispetto alle C.E. precedenti) con l'inserimento di una rampa a norma di L. 13/89".
- P.E. Certificazione di Abitabilità relativa alle CE 1819/438 del 27.11.1997 e Variante 11137/1998 del 07.10.1998 e DIA 7933 del 06.04.2000 presentata dal Direttore dei Lavori il 25.07.2000, depositata in Comune il 11.09.2000.
- P.E. Denuncia di Inizio Attività prot. 8809 del 31.03.2003 presentata per "Realizzazione di pareti e controsoffitti con pannelli sandwich in lamiera di poliuretano espanso, spessore 12 cm interne al capannone nell'area adibita alla lavorazione dei prodotti agricoli. Le nuove pareti servono a dividere la suddetta area in tre aree, due destinate ad entrata e uscita e saranno climatizzate atte al mantenimento della "catena del freddo" di adeguamento al D.L. 155/97 (HACCP) per fare in modo di evitare lo stress dei prodotti agricoli. La terza area rimane con destinazione attuale".
Copie dei Titoli abilitativi sopra citati corredati degli elaborati grafici (sono allegati alla perizia del 09.05.2023 come All. 19)
b) Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR:
P.E. Concessione Edilizia n. 315/85 prot. n. 13621 del 17.10.1985 (notificata il 5.11.1985) rilasciata per "Rifacimento della copertura fatiscente e pericolante di un fabbricato rurale"; il progetto riguardava la copertura della porzione Est del fabbricato ora mapp. 824 sub. 2 e non contiene una rappresentazione della distribuzione interna.
c) Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR:
Il perito ha precisato che il fabbricato ora corrispondente al mapp. 824 sub. 3 CEU risultava un tempo insistere su un terreno individuato con il mapp. 72 CT sez. E fg. X (ora fg. 40) per il quale è stata rintracciata la seguente documentazione:
- P.E. Abitabilità 9/59 per "ricostruzione di un appartamento? " sito in località La Rizza Via Roveggia n. 7 (mapp. n. 72 Sez. E foglio X).
Per Tale Abitabilità è stata però fornita, dall'Ufficio Tecnico di Villafranca di Verona, una preliminare richiesta di Nulla Osta del 5.4.1958, approvata dalla Commissione edilizia il 18.04.1958, corredata di elaborato grafico dalla cui lettura non emerge corrispondenza.
In aderenza al fabbricato, verso Ovest, è stato realizzato un locale accessorio di mq 28 circa che non risulta accatastato e da considerare privo di titolo autorizzativo.
d) Unità ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR:
Non è stato reperito alcun Titolo Edilizio inerente alla costruzione del magazzino in oggetto, per il quale il perito non ha avuto elementi sufficienti a prospettare una datazione ante '67.
e) Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 7-8 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR:
- P.E. n. 155/56 - Richiesta inoltrata all'Amministrazione Comunale il 20.11.1956 prot. 9282 per "... licenza di costruzione di una casa rurale come da progetto allegato per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

visione della Commissione Edilizia?" con visto di approvazione della Commissione Edilizia in data 20.11.1956.
- P.E. Abitabilità n. 74/57 del 20.11.1957 relativa alla costruzione di un nuovo edificio adibito a abitazione civile.
In merito alla **conformità o meno degli immobili posti in vendita ai titoli abilitativi reperiti**, il perito alle pagine da 82 a 89 del suo elaborato, ha evidenziato che:
Capannone ora mapp. 824 sub. 1:
L'unità è sostanzialmente conforme a quanto risultante dall'esame dei Titoli edilizi abilitativi, fatta eccezione per la distribuzione interna della prima porzione realizzata che, allo stato di fatto, si presenta come indicato nella planimetria catastale, con una tramezza che divide in due parti il vano a sinistra e due porte d'accesso che prospettano sulla porzione realizzata successivamente in ampliamento.
Per la richiesta in sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2002) è stata stimato un onere forfetario di Euro 3.000,00 da ritenersi comprensivo della sanzione minima prevista (Euro 1000) e degli oneri professionali.
Il perito ha fatto presente che l'effettiva possibilità di ottenere sanatoria e l'ammontare della sanzione saranno verificabili solo dopo aver presentato la relativa pratica; si fa e che le tariffe professionali sono liberamente pattuite tra le parti.
SONO PRESENTI DIFFORMITA' SANABILI
Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 2:
Il fabbricato originario, presumibilmente anteriore al 1967, ha subito rimaneggiamenti in tempi più recenti sia per il rifacimento della copertura di cui alla P.E. Concessione Edilizia n. 315/85 prot. n. 13621 del 17.10.1985 (notificata il 5.11.1985) sia per altri interventi che non trovano riscontro con le Pratiche edilizie reperite: si notano infatti sul prospetto Nord segni di modifica delle finestre, la presenza di un terrazzo chiuso con serramenti sulla testata a Ovest e un tetto in calcestruzzo armato che si estende su tutto il fabbricato.
Il perito ha osservato inoltre che sull'estratto di mappa riportato sulle tavole di progetto di cui alla P.E. Concessione Edilizia prot. 13621/85 la sagoma dell'edificio appare diversa dall'attuale e la porzione a Ovest risultava leggermente disassata e individuata come "portico" mentre, all'oggi, è allineata al restante corpo di fabbrica ed adibita ad uso abitativo (Si veda la perizia del 2024 - pag 84).
A lato del fabbricato, a cavallo tra il mapp. 166 ed il mapp. 823, è stata realizzata una struttura per ricovero auto, di mq 79 circa, senza titolo abilitativo, da rimuovere con un onere che si stima nell'ordine di Euro 3.000,00.
NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L'EDIFICIO - SONO PRESENTI DIFFORMITA'
Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 3:
Il fabbricato, risalente presumibilmete agli anni '50 dello scorso secolo, non trova corrispondenza con il progetto di cui alla richiesta di Nulla Osta del 5.4.1958, approvato dalla Commissione edilizia il 18.04.1958, sebbene la relativa Abitabilità 9/59 per "ricostruzione di un
appartamento?" sito in località La Rizza Via Roveggia n. 7 indichi il mappale N. 72 Sez. E foglio n. X che, un tempo, individuava il terreno su cui ora sorge l'edificio.
In aderenza al fabbricato, verso Ovest, è stato realizzato un locale accessorio di mq 28 circa che non risulta accatastato, da considerare privo di titolo autorizzativo e da rimuovere con un onere che si stima nell'odine di Euro 3.000,00.
NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L'EDIFICIO - DIFFORMITA' A CARICO DEL CORPO EXTRA SAGOMA
Unità ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è stato reperito alcun Titolo Edilizio inerente alla costruzione del magazzino in oggetto, per il quale il perito non ha avuto elementi sufficienti a prospettare una datazione certa. A lato del corpo di fabbrica principale è presente una tettoia da considerare abusiva e per la cui demolizione si stima un costo di Euro 2.000,00.
NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L9EDIFICIO - DIFFORMITA' A CARICO DELLA TETTOIA PRESENTE A LATO DEL CORPO PRINCIPALE
Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 7-8:
Il fabbricato ora costituito dalle uu.ii. mapp. 824/7/8 trova corrispondenza di massima a livello planimetrico con quanto rappresentato sulle tavole allegate al Titolo Abilitativo P.E. "n. 155/56" Richiesta inoltrata all'Amministrazione Comunale il 20.11.1956 prot. 9282, sebbene si rilevino variazioni interne e nella composizione delle aperture sui prospetti. E' stata osservato inoltre che la posizione dello stesso, come resa sull'estratto di mappa rappresentato sulle tavole del progetto, non trova esatta corrispondenza in quanto posizionato più a Nord sulla superficie che attualmente corrisponde al mapp. 166.
Si sono inoltre rilevate consistenze difformi, in misura eccedente il 2% rispetto a quanto indicato sugli elaborati grafici allegati al progetto del ?56, precisamente:
la profondità del fabbricato, misurata all'interno lungo il corridoio a piano primo, è di m 11,50 circa contro m 10,20 circa indicati nelle tavole del progetto del '56.
Per la richiesta in sanatoria ai sensi degli art. 34-36 e 37 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2002) è stato stimato un onere forfetario di Euro 3.000,00 da ritenersi comprensivo della sanzione minima prevista (Euro 1000) e degli oneri professionali.
SONO PRESENTI DIFFORMITA'
Il perito ha fatto presente che le quantificazioni delle onerosità per procedere a sanatoria sono indicative e possono essere definite solo a seguito dell'inoltro effettivo delle pratiche necessarie e che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti.
Si premette che il responsabile dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Villafranca, arch. (omissis) ha comunicato che sin dal 1925 il Comune di Villafranca era dotato di un regolamento che prescriveva la necessità di chiedere un permesso per edificare lungo le principali arterie stradali, come nel caso in oggetto, dove gli edifici sono posti lungo Strada La Rizza.
Su richiesta del perito l'Arch. (omissis) ha fornito copia del Regolamento comunale del 1925 (All. 21 della perizia del 09.05.2023) e precisato che "laddove vi sia riscontro formale di pratica edilizia negli archivi comunali, eventuali illegittimità edilizie, saranno individuate tra un confronto tra lo stato di fatto (attuale) e quanto autorizzato. le eventualità che discrepanze rilevate siano "sanabili" ai sensi art. 36 o 37 TUE DPR 380/2021 sarà da valutare, come pure l'eventuale applicazione art. 34 o di ulteriori provvedimenti sanzionatori.se invece, negli archivi comunali non vi è traccia di documentazione progettuale, può venire in soccorso l'art. 9-bis del citato DPR." (All. 21 alla perizia del 09.05.2023).
Il perito ha così concluso: "Trattandosi di edifici piuttosto datati per i quali è risultata lacunosa la ricostruzione delle fasi autorizzative, sentito il responsabile dell'Ufficio Edilizia privata, arch. (omissis), acquisendo il regolamento comunale del 1925 di cui sopra accennato, visto quanto previsto dall'art. 9 bis del Testo unico sull'Edilizia, si ritiene sussistano forti perplessità sulla regolarità edilizia dei fabbricati mapp. 824 sub. 2-3-5, mentre per quanto attiene al fabbricato composto dalle uu.ii. mapp. 824 sub. 7-8, sebbene ubicato in posizione diversa da quanto indicato, potrebbe profilarsi la possibilità di una sanatoria in quanto l'edificio trova parziale corrispondenza con il Titolo abilitativo prot. 9282/56 ed è dotato di Abitabilità. E' altresì improbabile che gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edifici mapp. 824 sub. 2-3-5 possano essere fatti
oggetto di imminenti provvedimenti di demolizione, stante la loro relativa vetustà, ma, non essendo legittimati sotto un profilo edilizio, gli stessi non possono trovare una particolare valorizzazione o essere prospettati come singoli lotti di vendita. L'aggiudicatario potra', 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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti, rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona (VR) il 13.02.2023, risulta che il Comune di Villafranca di Verona è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018; di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015.

In base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, le aree in Villafranca oggetto della presente relazione hanno le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

al Foglio 40, m.n. 5-10-22-58-59-60-63-89-194-195-196-232-871-883-884-910-911-912-913-914 - 915,

- art. 65 Zona E - zona agricola;

*Salvaguardia Idrogeologica

Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrologiche (m.n. 60-89-871-883-884-914 intero, m.n. 10-58-59-63-915 parte, m.n. 5-22-194-195 -196-232-910-911-912-913 esclusi);
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo- PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi -PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

*Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

*Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 22-232-5-194-195-196 parte, m.n. 10-58-59-60-63-89-871-883-884-910-911-912-913-914-915 esclusi).

al Foglio 40, m.n. 823-236,

- art. 65 Zona E;

*Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo - PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

*Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
*Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo
- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
al Foglio 40, m.n. 869,
- art. 57 Zona C1.1/n. 16 (parte);
- art. 65 Zona E (parte);
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
al Foglio 40, m.n. 33,
- art. 57 Zona B/264 (parte);
- art. 65 Zona E (parte);
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
al Foglio 40, m.n. 870 - 182,
- art. 57 Zona C1.1/n. 16;
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
*Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
al Foglio 40, m.n. 166-237-201-202,
- art. 65 Zona E;
* Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo - PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo
- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 166 - 237parte, m.n. 201 -202 esclusi);
al Foglio 40, m.n. 302-303-304,
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 3"- D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità esistente.

Titolo di provenienza

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) e dalle certificazioni notarili depositate agli atti ex art. 567 c.p.c., risultano le seguenti provenienze in capo agli esecutati:

* Per gli immobili di cui al CF fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 824 sub. nn. 1-3-5-7-8 e di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 201-302-303-304-823:
- Successione in morte del signor (omissis: padre e marito degli esecutati) deceduto il 07.02.2013 (quota di 1/1 di piena proprietà), devoluta per testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Paolo Carbone, pubblicato il 06.05.2013 n. 23427/10479 e trascritto a Verona il 26 maggio 2014 nn. 16063/11189;
- Accettazione tacita di eredità a favore di 3 dei quattro esecutati, giusta atto del 30.10.2015 n. 26232/12477 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona il 03.11.2015 ai ai nn. 38662/25249.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del quarto esecutato trascritta in data 24.12.2013 ai nn. 43473/29939.

* Per l'immobile di cui al CF fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 824 sub. 2:
- Successione in morte del signor (omissis: padre e marito degli esecutati) deceduto il 07.02.2013 (quota di 1/1 di piena proprietà), devoluta per testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Paolo Carbone, pubblicato il 06.05.2013 n. 23427/10479 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascritto a Verona il 26 maggio 2014 nn. 16063/11189;
- Accettazione tacita di eredità a favore di 3 dei quattro esecutati, giusta atto del 30.10.2015 n. 26232/12477 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona il 03.11.2015 ai ai nn. 38662/25249.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del quarto esecutato trascritta in data 24.12.2013 ai nn. 43473/29939.
- Atto di acquisto di legato, giusta atto del 6 maggio 2013 n. 23427 rep. Notaio Carbone, trascritto a Verona il 10 maggio 2013 ai nn. 16562 RG e 10870 RP a favore di due degli esecutati (due dei tre figli del de cuis), derivante da Testamento pubblico.
* Per gli immobili di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 166-202:
Donazione accettata giusta atto del 26 maggio 2010 n. 19509 rep. Notaio Paolo Carbone, trascritta a Verona il 04.06.2010 nn. 22050/13456 e successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà.
* Per gli immobili di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 236-237:
Compravendita, giusta atto del 23 agosto 1993 n. 242809 rep. Notaio Zeno Cicogna, trascritto a Verona il 09.09.1993 ai nn. 23294/16544.
* Per l'immobile di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 870:
- Successione in morte del signor (omissis: padre e marito degli esecutati) deceduto il 07.02.2013 (quota di 1/1 di piena proprietà) devoluta per testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 atti di ultima volontà Notaio Paolo Carbone, pubblicato il 06.05.2013 n. 23427 Rep. Notaio P. Carbone e trascritto a Verona il 26 maggio 2014 nn. 16063/11189;
- Accettazione tacita di eredità a favore di 3 dei quattro esecutati, giusta atto del 30.10.2015 n. 26232/12477 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona il 03.11.2015 ai ai nn. 38662/25249.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del quarto esecutato trascritta in data 24.12.2013 ai nn. 43473/29939.
- Al defunto padre e marito degli esecutati (omissis) gli immobili erano pervenuti per successione del sig. (omissis) deceduto il 18.04.1972, devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio; successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP. con cui il mapp. 34 ha 1.95.49 - che ha dato origine al mapp. 870 - veniva assegnato per l'intero al sig. (omissis) padre e marito degli odierni esecutati.
La quota di 1/2 indicata nella denuncia di successione di quest'ultimo apparirebbe errata in ragione della precedente provenienza costituita dalla successione apertasi il 18.04.1972 sopra menzionata.
* Per l'immobile di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 182:
- Successione in morte del signor (omissis: padre e marito degli esecutati) deceduto il 07.02.2013, devoluta per testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Paolo Carbone, pubblicato il 06.05.2013 n. 23427/10479 e trascritto a Verona il 26 maggio 2014 nn. 16063/11189;
- Accettazione tacita di eredità a favore di 3 dei quattro esecutati, giusta atto del 30.10.2015 n. 26232/12477 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona il 03.11.2015 ai ai nn. 38662/25249.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del quarto esecutato trascritta in data 24.12.2013 ai nn. 43473/29939.
- La restante quota di 1/2 della particella 182 (allora mapp. 109/f) del foglio 344 (il foglio è indicato erroneamente nella relazione notarile - il foglio corretto è 40) in capo alla sig.ra (omissis) odierna esecutata, era pervenuta in comunione con il marito poi deceduto il 07.02.2013, giusta compravendita del 03.05.1984 n. 186652 Rep. Notaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Osvaldo Machiné, trascritta a Verona il 28.05.84 ai nn. 9206 RP 12305 RG.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) e dalle certificazioni notarili depositate agli atti ex art. 567 c.p.c., risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussistono:

1) **VINCOLO DI DESTINAZIONE**, giusta scrittura privata autenticata il 01.08.1983 n. 30076 Rep. Notaio Dario Innocenzi di Verona, **trascritta a Verona il 18.08.1983** ai nn. 17917 RG 13509 RP, con la quale si è costituito vincolo decennale d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona, ai fini di ottenere dal Comune, la concessione edilizia per la costruzione di un magazzino sulle particelle distinte al NCT al foglio X, particelle 71,74 e 34.

2) **VINCOLO DI DESTINAZIONE**, giusta scrittura privata autenticata il 27.08.1984 n. 31394 Rep. Notaio Dario Innocenzi di Verona, **trascritta a Verona il 14.09.1984** ai nn. 20771 RG 15555 RP, con la quale si è costituito un vincolo decennale d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona, ai fini di ottenere dal Comune, la concessione edilizia in variante per la costruzione di un magazzino sulle particelle distinte al NCT al foglio X, particelle 71,74 e 34.

3) **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**, giusta scrittura privata autenticata il 12.07.1993 n. 92906 Rep. Notaio Giampaolo Fraenza di Verona, **trascritta a Verona il 15.07.1993** ai nn. 18897 RG 13368 RP, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Villafranca di Verona al foglio 40, particella 34 a favore Comune di Villafranca di Verona.

4) **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**, giusta scrittura privata autenticata il 17.12.1996 n. 109560 Rep. Notaio Giampaolo Fraenza di Verona, **trascritta a Verona il 24.12.1996** ai nn. 38409 RG 26294 RP, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Villafranca di Verona al foglio 40, particella 675 a favore Comune di Villafranca di Verona.

5) **Locazione ultranovennale**, giusta atto del 26.06.2012 n. 7054 Rep. Notaio Andrea Lanza di Verona (VR), **trascritto a Verona il 05.07.2012 ai nn. 22976/16551**. Oggetto: CT Fg. 40 mm.nn. 194-232-195-196-5 (ha 08.57.28) - 22 - 33 - 59 - 60 - 107 - 236 - 237, annotato di risoluzione parziale il 14.01.2015 ai nn. 875/168. Oggetto: CT Fg. 40 mm.nn. 5 di ha 04.03.56 (ex m.n. 5 di ha 08.57.28) - 911 (ex m.n. 107) - 913 di ha 04.37.24 (ex m.n. 5 di ha 08.57.28).

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatti con il custode giudiziario in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili anche in riferimento al presente contratto.

Dall'atto di provenienza dei terreni censiti con Fg. 40 mm.nn. 166-202 (Donazione accettata giusta atto del 26 maggio 2010 n. 19509 rep. Notaio Paolo Carbone) risulta che i predetti terreni sono gravati dai vincoli a favore del Consorzio di Irrigazione Agro Veronese trascritti a Verona in data 16.06.1936 ai nn. 6322/3761, in data 19.09.1936 ai nn. 8785/5455 e in data 27.04.1951 ai nn. 4097/3281.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che il Custode Giudiziario, in merito allo stato dei procedimenti per il rilascio dei beni concessi in locazione/affitto, ha comunicato quanto di seguito:

- in merito al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 40 mappale n. 824, sub 1, Strada La Rizza n. 100, il Custode Giudiziario ha comunicato che in data 23.11.2023 il capannone è stato immesso nel pieno possesso del Custode mediante completo rilascio da parte della (omissis).

- In merito al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona al foglio 40, mapp. 824 sub. 3, il Custode ha riferito che in data 22.04.2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'immobile è stato rilasciato, dopo l'occupazione senza titolo alcuno di due cittadini extracomunitari, e che sono state sostituite le serrature.
- In merito al contratto di affitto di fondi rustici, avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 40, mappali nn. 58, 61 (quest'ultimo ora mapp. 871), 63, 89 (facenti parte del Lotto 4), 823, 201, 302, 303 e 304, 824 sub 2, 824 sub 3, 824 sub 4, 824 sub 5 (facenti parte del Lotto 3) nonché il Fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 344 m.n. 271, 491, 489 (compresi nei Lotti 1-2) concessi in godimento alla società (omissis), si richiama quanto già fatto presente dal Custode e riportato nella relazione peritale del 2023: il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 2115/2022, dott.ssa Abbate Stefania, si è concluso con sentenza del 30.09.2022 con la quale il collegio ha condannato la società (omissis) al rilascio del bene affittato.
Anche in questo caso è stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio.
Nel corso dei sopralluoghi le unità mapp. 824 sub 2 (parte a Est, p.t-1) e mapp. 824 sub. 7 risultavano utilizzate rispettivamente dalla moglie di un esecutato (omissis) (oggi deceduto) e da un altro esecutato e dai suoi familiari; l'unità mapp. 824 sub. 8 risultava inutilizzata da tempo stante le pessime condizioni rilevate.
Per quanto riguarda l'unità mapp. 824 sub 2 (parte a Est, p.t-1) utilizzata dalla moglie dell'esecutato (omissis) (oggi deceduto) è stato evidenziato che l'unità è tuttora risultava pignorata prima della morte del predetto esecutato (deceduto il 31.07.2019), e considerando quanto sopra, i beni sono quindi stati stimati come liberi da locazioni, occupazioni senza titolo o da diritti di abitazione.
Il mapp. 824 sub. 3, mapp. 824 sub. 7 (utilizzata dall'esecutato sig. omissis), mapp. 824 sub. 8 risultavano occupate da mobilio; è stata inoltre rilevata la presenza di oggettistica varia (bidoni, cassette, vecchi arredi, una vecchia cisterna, ecc.) nell'u.i. mapp. 824 sub. 5; arredi sono presenti nelle zone adibite a ufficio a p.t e 1° dell'unita mapp. 824 sub. 1; materiale vario risulta accumulato sul cortile comune mapp. 824 sub. 6, in particolare sul retro del capannone mapp. 824 sub. 1.
Con relazione del 4 dicembre 2024, il custode giudiziario avv. Ruggero Castelletti in merito allo stato di occupazione del presente lotto ha precisato che:
Il bene censito a CF di Villafranca di Verona, foglio 40 mapp. 824 sub. 1 è nella piena disponibilità del custode e l'area circostante il fabbricato è stata integralmente liberata degli autocarri, motrici e autoveicoli della conduttrice che erano rimasti al momento del rilascio.
Il bene censito al CF Villafranca di Verona, foglio 40 mapp. 824 sub. 2 è in parte nella piena disponibilità del custode (la porzione precedentemente occupata da uno degli esecutati in forza di comodato) ed in parte occupato dalla signora (omissis) ex art. 540 c.c. (per precisazioni sulla porzione occupata vedere relazione periodica del custode del 17/03/2021).
Il bene censito al CF Villafranca di Verona, foglio 40 mapp. 824 sub. 3, è nella piena disponibilità del custode.
Il bene censito al CF, foglio 40 mapp. 824 sub. 5 è nella disponibilità del custode e permane sostanzialmente nella situazione rilevata al primo accesso contiene alcuni materiali come pallet e cassoni in plastica per la raccolta della frutta.
Il bene censito al CF Villafranca di Verona, foglio 40 mapp. 824 sub. 7 è destinato a dimora della famiglia di uno degli esecutati, da data antecedente l'avvio dell'esecuzione, e permane della disponibilità di costui a norma dell'art. 560 cpc.
Il bene al CF Villafranca di Verona, foglio 40 mapp. 824 sub. 8, pur dotato di ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autonomo, si trova anch'esso nella disponibilità dell'esecutato che ha la disponibilità del precedente subalterno, in quanto accessorio al sub 7 destinato a dimora dell'esecutato.
I beni censiti al CT di Villafranca di Verona, foglio 40, mappali 166, 202, 236, 237, 201, 302, 303, 304, 823, 870, 182 sono sostanzialmente i terreni costituenti parte del cortile di accesso e manovra al piazzale sul quale insistono i beni costituenti il lotto 3 e sono stati liberati dai mezzi lasciati al momento del rilascio.
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 redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che:

1) A seguito di richiesta del perito, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili - Elenco canoni insoluti - dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Poichè il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura, iil perito non ha ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima.
Per la consultazione della documentazione si veda allegato 6 della relazione peritale del 09.05.2023 (agli atti).

2) A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona - Risorse idriche - è emerso che:
- sul mapp. 89 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona è stato denunciato un pozzo da (omissis) - Denuncia/codice pratica 0000001820 - data domanda 29.06.1995 - profondità pozzo m 20 - diametro interno tubi pozzo mm 200;
- sul mapp. 34 CT fg. 40 (ora superato in quanto frazionato) è stato denunciato un pozzo da (omissis) - Denuncia/codice pratica 0000001690 - data domanda 29.06.1995 - profondità pozzo m 8 - diametro interno tubi pozzo mm 60.
Come riferito dall'addetta dell'Ufficio, Geom. (omissis) le denunce valgono come Domanda di Concessione ai sensi del DGR 597 del 09.03.2010. Qualora i pozzi siano ancora presenti e utilizzati i canoni possono essere messi a ruolo sin dal 2001, con eventuale eccepimento della prescrizione per le annate anteriori ai 5 anni.
La presenza di tali pozzi non era stata segnalata al perito nel corso dei precedenti sopralluoghi.
Non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.

3) I beni sono ubicati in zona periferica ai margini dell'edificato della Frazione Rizza del Comune di Villafranca di Verona.
La fognatura comunale è assente e i fabbricati oggetto del Lotto 3 scaricano in fosse biologiche.

4) L'appezzamento di terreno di mq 25.685 catastali, di forma irregolare e giacitura piana, con un lato prospiciente Via Rizza munito di recinzione e di quattro accessi carrabili.

5) La copertura del m.n. 824 sub 1 è in cupolini, in lastre curve di cemento amianto per la prima porzione realizzata a metà degli anni '80 (come da dati riportati sul certificato di collaudo) da bonificare; con cupolini di forma analoga, ma presumibilmente privi di amianto per l'ampliamento realizzato nella seconda meta degli anni '90.
La copertura del corpo principale del m.n. 824 sub 5 è in lastre di cemento amianto, da bonificare.

6) Il lotto 3 comprende: il terreno di insistenza e pertinenza dei fabbricati (mn 869); i terreni costituenti parte del cortile di accesso e manovra (m.n. 823) e i limitrofi mm.nn.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

166-236-237-201-202-302-303-304) e altri costituenti parte del cortile posto sul retro del capannone (m.n. 870-182).

Regime fiscale

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

Lotto 4

In **Comune** di **Villafranca di Verona (VR)** , Via o Strada la Rizza s.n.c., **piena proprietà di appezzamento di fondo rustico** di complessivi 194.613 mq. catastali **con soprastanti fabbricati ad uso deposito** con corti esclusive, **serre e tettoia**.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 40:

mapp. 883, Via Rizza P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 8.200,00

mapp. 884, Via Rizza P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 90,00

mapp. 871 sub 1, Via Rizza P. T-1, cat. D/10 - R.C. Euro 378,00

mapp. 910, Via Rizza P. T, cat. C/7 - cl. 2 sup.cat. mq. 75 - mq. 75 - R.C. Euro 27,11

Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 40:

mapp. 871 - ente urbano, superficie mq. 1.092

mapp. 883 - ente urbano, superficie mq. 8.200

mapp. 884 - ente urbano, superficie mq. 330

mapp. 910 - ente urbano, superficie mq. 76

mapp. 5 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 40.356, RD Euro 631,52, RA Euro 406,42

mapp. 10 - frutt irrig cl. 2, superficie mq. 11.106, RD Euro 173,79, RA Euro 111,85

mapp. 22 - pescheto cl. u, bosco ceduo cl. u, superficie mq. 1.101, RD Euro 4,02, RA Euro 1,50

mapp. 33 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 1.030, RD Euro 7,87, RA Euro 5,59

mapp. 58 - frutt irrig cl. 2, orto irrig cl. u, superficie mq. 35.478, RD Euro 1.014,89, RA Euro 476,48

mapp. 59 - seminativo cl. 1, bosco ceduo cl. u, superficie mq. 780, RD Euro 5,38, RA Euro 2,70

mapp. 60 - bosco ceduo cl. u, superficie mq. 677, RD Euro 1,05, RA Euro 0,17

mapp. 63 - incolt prod cl. 2, superficie mq. 1.428, RD Euro 0,37, RA Euro 0,07

mapp. 89 - orto irrig cl. u, superficie mq. 14.274, RD Euro 521,93, RA Euro 221,16

mapp. 194 - frutt irrig cl. 2, sem irr arb cl. 2, superficie mq. 5.758, RD Euro 87,32, RA Euro 56,37

mapp. 195 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 4.500, RD Euro 34,40, RA Euro 24,40

mapp. 196 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 4.500, RD Euro 34,40, RA Euro 24,40

mapp. 232 - seminativo cl. 1, superficie mq. 242, RD Euro 1,94, RA Euro 1,00

mapp. 911 - frutt irrig cl. 2, sem irr arb cl. 2, superficie mq. 1.615, RD Euro 27,94, RA Euro 15,78

mapp. 912 - sem irr arb cl. 2, superficie mq. 1.572, RD Euro 12,02, RA Euro 8,52

mapp. 913 - semin irrig cl. 2, frutt irrig cl. 2, superficie mq. 43.724, RD Euro 532,64, RA Euro 352,33

mapp. 914 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 16.089, RD Euro 122,98, RA Euro 87,25

mapp. 915 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 685, RD Euro 5,24, RA Euro 3,71

al valore d'asta di Euro 754.000,00 (settecentocinquantaquattromila)

offerta minima Euro 565.500,00 (cinquecentosessantacinquemilacinquecento) 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 5.000,00 (cinquemila)**

Situazione catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che non è stata riscontrata alcuna difformità catastale, con la precisazione che il perito non ha avuto accesso all'interno dell'u.i. mapp. 871 sub. 1 stante le pessime condizioni strutturali e igienico-sanitarie della stessa.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che in merito agli immobili posti in vendita sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: P.E. Concessione prot. 27211/2001 dell'11.04.2002 rilasciata/notificata il 30.04.2002 per "COSTRUZIONE DI SERRE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E POLIETILENTE, PER LA PROTEZIONE E FORZATURA DELLE COLTURE, DA ESEGUIRSI IN LOC. LA RIZZA-VILLAFRANCA". Il progetto prevedeva la realizzazione di serre che, di fatto, sono state costruite in posizione diversa da quanto rappresentato sugli elaborati grafici e con dimensioni leggermente inferiori alla consistenza indicata.

L'abitabilità non è stata rilasciata.

In merito alla conformità dello stato di fatto degli immobili allo stato autorizzato, in perizia si evidenzia che:

- Per l'immobile di cui al **C.F. mapp. 883** fg. 40 Comune di Villafranca: l'unità è costituita da una serra che non trova esatta corrispondenza con quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla Concessione prot. 27211/2001 dell'11.04.2002 rilasciata/notificata il 30.04.2002 in quanto realizzata in posizione diversa e con dimensioni leggermente inferiori: nelle tavole di progetto le dimensioni della serra sono indicate in m 134,75x77,04 m contro 128x64 m circa misurati su estratto satellitare tratto da Google maps.

L'abitabilità non è stata rilasciata. Essendo una serra con plinti di fondazione che eccede in altezza le dimensioni previste dall'Allegato A alla Dgr n. 315 del 11 marzo 2014 (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004) risulterebbe necessario provvedere a sanatoria, condizionata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo del richiedente come definiti dalla LR n. 11/2004.

- Per l'immobile di cui al **C.F. mapp. 910** fg. 40 Comune di Villafranca: l'unità è costituita da una tettoia per la quale non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo. La possibilità di procedere a sanatoria è condizionata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo del richiedente come definiti dalla LR n. 11/2004.
- Per l'immobile di cui al **C.F. mapp. 871 sub. 1** fg. 40 Comune di Villafranca: trattasi di vecchio fabbricato con tettoia sul retro per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Il vecchio fabbricato, considerata la tipologia costruttiva, è anteriore al 1967 e non dovrebbero sussistere problemi in ordine alla regolarità edilizia dello stesso, mentre la tettoia sul retro risulta essere una struttura precaria con copertura in lamiera da considerare abusiva e da rimuovere con un onere stimato in Euro 2.000,00 circa.
- Per l'immobile di cui al **C.F. mapp. 884** fg. 40 Comune di Villafranca: trattasi di deposito con affiancata tettoia precaria per i quali non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Il deposito è realizzato con mattoni di cemento e non presenta caratteristiche costruttive tali da far propendere per una datazione ante '67: per tali motivi si ritiene che il manufatto non possa considerarsi legittimo da un punto di vista edilizio e, prudenzialmente, si stimano i costi per la sua rimozione in Euro 5.000,00 circa.
- Sui **terreni mapp. 58-89** CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona insistono altre serre con struttura in metallo e coperture in polietilene per le quali non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo: tali serre presentano caratteristiche costruttive e dimensionali che, sulla base di quanto previsto dall'Allegato A alla Dgr n. 315 del 11 marzo 2014 (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004), non necessitano di permesso autorizzativo qualora realizzate nell'ambito dell'attività agricola a titolo principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aggiudicatario potra', 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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti, rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona (VR) il 13.02.2023, risulta che il Comune di Villafranca di Verona è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018; di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015.

In base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, le aree in Villafranca oggetto della presente relazione hanno le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

al Foglio 40, m.n. 5-10-22-58-59-60-63-89-194-195-196-232-871-883-884-910-911-912-913-914 - 915,

- art. 65 Zona E - zona agricola;

*Salvaguardia Idrogeologica

Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrologiche (m.n. 60-89-871-883-884-914 intero, m.n. 10-58-59-63-915 parte, m.n. 5-22-194-195 -196-232-910-911-912-913 esclusi);
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo- PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi -PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

*Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

*Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 22-232-5-194-195-196 parte, m.n. 10-58-59-60-63-89-871-883-884-910-911-912-913-914-915 esclusi).

al Foglio 40, m.n. 823-236,

- art. 65 Zona E;

*Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo - PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

*Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

*Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
al Foglio 40, m.n. 869,
- art. 57 Zona C1.1/n. 16 (parte);
- art. 65 Zona E (parte);
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
al Foglio 40, m.n. 33,
- art. 57 Zona B/264 (parte);
- art. 65 Zona E (parte);
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
al Foglio 40, m.n. 870 - 182,
- art. 57 Zona C1.1/n. 16;
*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
*Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
al Foglio 40, m.n. 166-237-201-202,
- art. 65 Zona E;
* Salvaguardia Idrogeologica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo - PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 2" - D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo
- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 166 - 237parte, m.n. 201 -202 esclusi);

al Foglio 40, m.n. 302-303-304,

*Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo-PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi-PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
* Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 3"- D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
* Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità esistente.

Titolo di provenienza

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) e dalle certificazioni notarili depositate agli atti ex art. 567 c.p.c., risultano le seguenti provenienze in capo agli esecutati:

* <u>Per gli immobili di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 58-63-89 e di cui al CF fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 883-884-871 sub 1</u>:
- Successione in morte del signor (omissis: padre e marito degli esecutati) deceduto il 07.02.2013 (quota di 1/1 di piena proprietà), devoluta per testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Paolo Carbone, pubblicato il 06.05.2013 n. 23427/10479 e trascritto a Verona il 26 maggio 2014 nn. 16063/11189;
- Accettazione tacita di eredità a favore di 3 dei quattro esecutati, giusta atto del 30.10.2015 n. 26232/12477 Rep. Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), trascritta a Verona il 03.11.2015 ai ai nn. 38662/25249.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del quarto esecutato trascritta in data 24.12.2013 ai nn. 43473/29939.

* <u>Per gli immobili di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 194-195-196-232</u>:
Compravendita del 25 settembre 1990 n. 67427 rep. Notaio Guido Paulone, trascritta a Verona il 13.10.1990 ai nn. 24557/18469.

* <u>Per gli immobiIl di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 911 (ex m.n. 107) - 913 (ex m.n. 5 di ha 08.57.28) - 5 di Ha 4.03.56</u> (ex m.n. 5 di ha 08.57.28):
- Divisione del 30 dicembre 2014 n. 11365 rep. Notaio Pelosi, trascritta a Verona il 13 gennaio 2015 nn. 750/506: Il m.n. 5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89) veniva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assegnato al sig. (omissis) e il m.n 911 Ha 00.16.15 e il m.n. 913 Ha 4.37.24, veniva assegnato al sig. (omissis) in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale.
- Compravendita del 23 agosto 1993 n. 242809 rep. Notaio Zeno Cicogna, trascritta a Verona il 09.09.1993 ai nn. 23294/16544 (oggetto: mapp. 22 di are 11.01, mapp. 33 di are 10.30, mapp. 59 di are 07.80, mapp. 60 di are 06.77, mapp 107 di are 16.15, mapp. 236 di are 02.24, mapp. 237 di are 00.32, mapp. 5 di ha 8.57.28, quest'ultimo poi frazionato ha generato il mapp. 5 di ha 04.03.56, il mapp. 910 di are 00.76, il mapp. 912 di are 15.72 e il mapp. 913 di ha 04.37.24)
*Per l'immobile di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 914-10 di ha 01.11.06, entrambi derivati dal frazionamento del mapp. 10 di ha 02.78.80:
- Divisione del 30 dicembre 2014 n. 11365 rep. Notaio Pelosi, trascritta a Verona il 13 gennaio 2015 nn. 751/507. Il m.n. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al sig. (omissis) e il m.n. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al sig. (omissis) in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale.
- Compravendita del 22 marzo 1989 n. 6059 rep. Notaio Federici, trascritta Verona il 7 novembre 1989 ai nn 10370/7520 (oggetto della vendita: NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, il mapp. 914 di ha 1.60.89, il mapp. 915 di are 6.85 e il mapp 10 di ha 01.11.06.
*per i mapp. 915 (ex m.n. 10 di ha 02.78.80):
Compravendita del 22 marzo 1989 n. 6059 rep. Notaio Federici, trascritta Verona il 7 novembre 1989 ai nn 10370/7520 (oggetto della vendita: NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, il mapp. 914 di ha 1.60.89, il mapp. 915 di are 6.85 e il mapp 10 di ha 0111.06.
*per i mapp. 910 (ex m.n. 5 di ha 08.57.28):
Compravendita del 23 agosto 1993 n. 242.809 di rep. Notaio Zeno Cicogna di Verona, trascritta a Verona il 09.09.1993 ai nn. 23294/16544
* Per gli immobili di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 22-33-59-60-107 (poi m.n. 911) - 5 (di ha 08.57.28, poi frazionato nei mm.nn. 5-910-912-913):
Compravendita del 23 agosto 1993 n. 242.809 di rep. Notaio Zeno Cicogna di Verona, trascritta a Verona il 09.09.1993 ai nn. 23294/16544 (oggetto: mapp. 22 di are 11.01, mapp. 33 di are 10.30, mapp. 59 di are 07.80, mapp. 60 di are 06.77, mapp 107 di are 16.15, mapp. 236 di are 02.24, mapp. 237 di are 00.32, mapp. 5 di ha 8.57.28, quest'ultimo poi frazionato ha generato il mapp. 5 di ha 04.03.56, il mapp. 910 di are 00.76, il mapp. 912 di are 15.72 e il mapp. 913 di ha 04.37.24).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) e dalle certificazioni notarili depositate agli atti ex art. 567 c.p.c., risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussistono:
1) **servitù di acquedotto**, gravante sui mm.nn. 5-913 del Fg. 40 **trascritta a Verona in data 05 luglio 1995** ai nn. 20803/14954.
2) **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**, giusta atto n. 11365 rep. Notaio Pelosi Marco Augusto del 30.12.2014, **trascritto a Verona in data 13 gennaio 2015** ai nn. 752-753-754 RG e nn. 508-509-510 RP; trattasi di costituzione di **servitù di passaggio** gravante sul mapp. 59 ed a favore dei mapp. 911-913 e di **servitù perpetua di attingere acqua e di usufruire dell'impianto esistente sul fondo servente** mapp. 910 CEU a favore dei mapp. 911-913-10 CT e di **servitù perpetua di attingere acqua e di usufruire dell'impianto esistente sul "fondo servente"** mapp. 910 CEU a favore dei mapp. 914-5 CT, fg. 40 Comune di Villafranca di VR.
3)**Costituzione di vincolo di destinazione**, giusta scrittura privata autenticata il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.03.2002 n. 132414 Rep. Notaio Giampaolo Fraenza di Verona, **trascritta a Verona il 28.05.2002** ai nn. 20594 RG 14143 RP, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Villafranca di Verona al foglio 40, particella 58 a favore Comune di Villafranca di Verona.
4) **Locazione ultranovennale**, giusta atto del 26.06.2012 n. 7054 Rep. Notaio Andrea Lanza di Verona (VR), **trascritto a Verona il 05.07.2012 ai nn. 22976/16551**. Oggetto: CT Fg. 40 mm.nn. 194-232-195-196-5 (ha 08.57.28)-22-33-59-60-107-236-237, annotato di risoluzione parziale il 14.01.2015 ai nn. 875/168. Oggetto: CT Fg. 40 mm.nn. 5 di ha 04.03.56 (ex m.n. 5 di ha 08.57.28) - 911 (ex m.n. 107) - 913 di ha 04.37.24 (ex m.n. 5 di ha 08.57.28).
Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatti con il custode giudiziario in merito all'attuale stato di occupazione degli immobili anche in riferimento al presente contratto.
Stato di occupazione - locazioni
Dalla perizia redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che il Custode Giudiziario, in merito allo stato dei procedimenti per il rilascio dei beni concessi in locazione/affitto, ha comunicato quanto di seguito:
- In merito al contratto di affitto di fondi rustici avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona con foglio 40, mappali nn. 5, 914, 10 e 913 concessi in godimento alla società (omissis) il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 1456/2022, dott.ssa Abbate Stefania, si è concluso con sentenza del 30.09.2022 con la quale il collegio ha condannato la società (omissis) al rilascio del bene.
E' stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio.
Trattandosi di fondi oggetto del contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice il custode ha omesso di insistere per il rilascio.
- In merito al contratto di affitto di fondi rustici, avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona con Foglio 40, mappali nn. 58, 61, 63, 89, 823, 201, 302, 303 e 304, ed altri beni dei Lotti 1-2- 3, concessi in godimento alla società (omissis) il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 2115/2022, dott.ssa Abbate Stefania, si è concluso con sentenza del 30.09.2022 con la quale il collegio ha condannato la società (omissis) al rilascio del bene affittato.
Anche in questo caso è stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio. Trattasi in parte di fondi oggetto del contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice; la restante parte sarà oggetto di esecuzione per consegna e rilascio nel corso dei mesi di aprile e maggio 2023.
- In merito ai beni in Comune di Villafranca, foglio 40, mapp. 58-883-89-194-232-195-196-5-10-911-913-914 (ricompresi nel presente Lotto 4) e in Comune di Verona (per questi ultimi beni vedasi quanto descritto per i Lotti 1-2) , il Custode giudiziario ha riferito che, in data 09.02.2024, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, è stato rinnovato di un'ulteriore annata agraria, per il periodo dal 10.02.2024 all'11.11.2024, il contratto transitorio di affitto di fondi rustici già perfezionato con la ditta (omissis); il contratto di natura transitoria autorizzato dal Giudice si risolverà alla scadenza del termine stabilito e, in ogni caso, al momento dell'aggiudicazione, con espressa esclusione di ogni ipotesi di rinnovazione nonchè di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore.
Considerando quanto sopra, i beni sono stati stimati dal perito come liberi da locazioni.
E' stato inoltre evidenziato che sui terreni sono presenti materiali vari, principalmente cassette in plastica, lattine, residui di teli in materiale plastico, rifiuti, ecc., da rimuovere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con relazione del 4 dicembre 2024, il custode giudiziario avv. Ruggero Castelletti in merito allo stato di occupazione del presente lotto ha precisato che:
Il lotto 4, censito al CT Villafranca di Verona, Fg. 40, mapp. 883, 884, 871, 58, 63, 89, 910, 194, 195, 196, 22-, 232, 3, 59, 60, 912, 915, 10, 911, 913, 5, 914 con soprastanti fabbricati ad uso deposito censiti al CF mapp. 884 e 871 sub. 1 e serre per la coltura forzata di ortaggi censite al mapp. 883 e una tettoia censita al mapp. 910, unitamente al lotto 2, era oggetto di conduzione in affitto transitorio di fondi rustici, perfezionato in data 16/02/2024 e scaduto al 11/11/2024; successivamente non vi sono stati rinnovi e pertanto i fondi sono stati rilasciati al custode.
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 redatta in data 26 aprile 2024 dall'Architetto Marta Fincato (agli atti) risulta che:
1) Il perito ha evidenziato che la tettoia presente sul mapp. 910 copre macchinari per l'irrigazione tramite il pompaggio di acqua da un sottostante pozzo; il pozzo, come riferito dal soggetto esecutato (omissis), serve tutti i terreni agricoli posti verso Nord, ad eccezione del mapp. 89 CT.
2) A seguito di richiesta del perito, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili - Elenco canoni insoluti - dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Poiché il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura, il perito ha ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima. Per la consultazione della documentazione si veda l'allegato 6 della perizia del 09.05.2023.
3) A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona - Risorse idriche - è emerso che sull'ex mapp. 5 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona, nella posizione ora corrispondente al mapp. 910 CEU/CT, insiste un pozzo per irrigazione - Derivazione D/3779 - di cui alla Concessione della Regione Veneto - Genio Civile di Verona - Decreto n. 363 del 14.11.2006 - Pratica D/3779 - con collegato Disciplinare n. 853 del 10.10.2006 - rilasciata alla ditta (omissis); dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "(omissis)".
La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218729, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della Ditta "omissis". L'Ufficio Genio Civile - Risorse Idriche - ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per Euro 391,90, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a Euro 49,64 e quindi per un totale a versare di Euro 441,54. (Vedasi allegato n 22).
Il perito ha fatto presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.
Il perito ha inoltre evidenziato che non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.

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 Ruggero Castelletti**, Via Albere n. 20, Verona, tel. 0459784514, fax 0458306818, email

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ruggero@castelletti.net.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dinnanzi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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://portalevenditepubbilche.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 **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenotartel@notariato.it..

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 Giacomo Gelmi - N. 273/2017 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 **"http://www.venditepubblichenotarili.notariato.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (Transation 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. 273/2017 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi, alle seguenti coordinate: **"IT 39 Z 03268 11702 052233894770"** (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX)**,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicando come **causale "**Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto)**.**

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (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, 15 luglio 2025

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009