

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 273/2017 R.G.E. cui sono riunite la n. 296/2017 R.E., 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 27 maggio 2026 alle ore 16:05 (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**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

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.

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

Certificato di destinazione Urbanistica

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);

* 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**

- 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 - 237 parte, 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 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:

- 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 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 gli immobili di cui al CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 194-195-196-232:

Compravendita del 25 settembre 1990 n. 67427 rep. Notaio Guido Paulone, trascritta a Verona il 13.10.1990 ai nn. 24557/18469.

* Per gli immobili 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 (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 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 01.11.06.

* 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 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.

È 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), 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 nonché di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore.

Considerando quanto sopra, i beni sono stati stimati dal perito come liberi da locazioni. È 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. 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 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 incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile

oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

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

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

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubbliche notarili. 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: gestorenortartel@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 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 **20% 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 equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino

extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

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

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 20% 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), 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.

INFORMA

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, 18 marzo 2026

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®