

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Dott. Francesco Fontana***PROCEDURA ESECUTIVA N. 308/2023 R.E.***Custode Giudiziario Avv. Fiorio Silvia Tel 045592260 mail
info@studiolegalecrema.com***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Melchiorre Saraceno, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 42/2024) dott. Attilio Burti

AVVISA CHE**il giorno 7 maggio 2026 alle ore 14.00**

presso la sala aste della Camera di Commercio di Verona in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/A, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

In Comune di **Bonavigo (VR)**, frazione di Orti, via Don Romolo Tressino, **piena proprietà di terreni oggetto di lottizzazione residenziale in corso di urbanizzazione** (lottizzazione con opere interrotte e confini da ridefinire di 12 lotti con sup. totale ambito d'intervento di m² 12.236 catastali di cui m² 689 di sup. fondiaria in proprietà di terzi), in ambito d'intervento denominato PUA ORTI 3, di **11.547 m²** (di cui *sup. fondiaria m² 6.786, sup. strada, V, P m² 3.166, sup. urb. secondaria m² 1.595*), costituito da: 11 lotti con volume edificabile di m³ 700 ciascuno per un totale di volume edificabile di m³ 9.727; le opere della urbanizzazione primaria del PUA, costituite dalla strada interna con i relativi marciapiedi e parcheggi stradali, da un tratto di pista ciclabile con l'area verde e dalla cabina elettrica ricavata nel PUA, con tutti i sottoservizi urbani (fognatura, rete acque bianche, rete telefonica, elettrica, idrica e gas, illuminazione pubblica), e le opere di urbanizzazione secondaria, costituite da un'area destinata a parcheggio pubblico, a ovest del PUA e in fregio a via Dietro Chiesa e da un tratto a est della pista ciclabile, a cui va aggiunta la zona destinata a vasca di laminazione non costituente superficie territoriale e non oggetto di cessione convenzionata come opera di urbanizzazione.

Catasto Terreni, del Comune di Bonavigo (VR) Fg.18:

Comune di Bonavigo (VR), sez. Terreni – fg. 18

m.n. 208 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.06.22 - R.D.Euro 8,02 - R.A.Euro 4,98

m.n. 209 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.60 - R.D.Euro 0,77 - R.A.Euro 0,48

m.n. 212 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.01.74 - R.D.Euro 2,24 - R.A.Euro 1,39

m.n. 213 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.02.32 - R.D.Euro 2,99 - R.A.Euro 1,86

m.n. 220 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.07.13 - R.D.Euro 9,19 - R.A.Euro 5,71

m.n. 221 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.02.43 - R.D.Euro 3,13 - R.A.Euro 1,95

m.n. 222 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.01 - R.D.Euro 0,01 - R.A.Euro 0,01

m.n. 224 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.06.12 - R.D.Euro 7,89 - R.A.Euro 4,90

m.n. 228 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.03.17 - R.D.Euro 4,09 - R.A.Euro 2,54
m.n. 231 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.04 - R.D.Euro 0,05 - R.A.Euro 0,03
m.n. 233 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.95 - R.D.Euro 1,22 - R.A.Euro 0,76
m.n. 234 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.05.31 - R.D.Euro 6,85 - R.A.Euro 4,25
m.n. 235 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.04.13 - R.D.Euro 5,32 - R.A.Euro 3,31
m.n. 239 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.06.26 - R.D.Euro 8,07 - R.A.Euro 5,01
m.n. 240 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.06.83 - R.D.Euro 8,81 - R.A.Euro 5,47
m.n. 241 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.19 - R.D.Euro 0,24 - R.A.Euro 0,15
m.n. 243 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.03.17 - R.D.Euro 4,09 - R.A.Euro 2,54
m.n. 244 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.05.87 - R.D.Euro 7,57 - R.A.Euro 4,70
m.n. 274 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.05.37 - R.D.Euro 6,92 - R.A.Euro 4,30

sup. fondiaria m² 6.786 (11 lotti)

m.n. 210 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.01.28 - R.D.Euro 1,65 - R.A.Euro 1,02
m.n. 211 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.06.63 - R.D.Euro 8,55 - R.A.Euro 5,31
m.n. 214 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.30 - R.D.Euro 0,39 - R.A.Euro 0,24
m.n. 215 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.10 - R.D.Euro 0,13 - R.A.Euro 0,08
m.n. 223 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.65 - R.D.Euro 0,84 - R.A.Euro 0,52
m.n. 225 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.36 - R.D.Euro 0,46 - R.A.Euro 0,29
m.n. 226 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.30 - R.D.Euro 0,39 - R.A.Euro 0,24
m.n. 230 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.02.15 - R.D.Euro 2,77 - R.A.Euro 1,72
m.n. 232 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.06.40 - R.D.Euro 8,25 - R.A.Euro 5,12
m.n. 236 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.01.13 - R.D.Euro 1,46 - R.A.Euro 0,90
m.n. 237 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.01.01 - R.D.Euro 1,30 - R.A.Euro 0,81
m.n. 242 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.07.50 - R.D.Euro 9,67 - R.A.Euro 6,00
m.n. 246 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.01.69 - R.D.Euro 2,18 - R.A.Euro 1,35
m.n. 247 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.01.53 - R.D.Euro 1,97 - R.A.Euro 1,22
m.n. 275 - ENTE URBANO - cl. - - sup. ha 0.00.63 - R.D.Euro 0,00 - R.A.Euro 0,00

sup. strada, verde e parcheggi m² 3.166

m.n. 217 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.11.30 - R.D.Euro 14,57 - R.A.Euro 9,05 (parcheggio)
m.n. 218 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.03.89 - R.D.Euro 5,02 - R.A.Euro 3,11 – (bacino di laminazione)
m.n. 249 - SEMIN - cl. 2 _ - sup. ha 0.00.18 - R.D.Euro 0,17 - R.A.Euro 0,09 (pista ciclabile)
m.n. 251 - SEMIN IRRIG - cl. U _ - sup. ha 0.00.58 - R.D.Euro 0,75 - R.A.Euro 0,46 (pista ciclabile)

urbanizzazione secondaria m² 1.595

Catasto Fabbricati del Comune di Bonavigo (VR), Fg. 18:

m.n. 275 – Via Don Romolo Tressino n. 11 - p. T - cat. D/1 - R.C.Euro 64,72 (cabina elettrica)

al valore d'asta di euro 63.000,00 (sessantatremila,00)

offerta minima euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale. Dall'elaborato peritale dell'Ing. Nereo Ferrarese in atti il PUA ORTI 3 è frazionato in conformità al progetto urbanistico approvato nel 2006 e convenzionato nel 2007, con l'unica variazione introdotta nel 2013 con il frazionamento del lotto n. 7 (m.n. 245 di m² 600 – soppresso) per la formazione della pertinenza della cabina ENEL (m.n. 275 – ENTE URBANO di m² 63) residuando l'attuale lotto n. 7 - m.n. 274 di m² 537, senza variazione dell'attribuzione planivolumetrica.

L'identificazione e l'intestazione dei beni è univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II.

La descrizione catastale delle unità pignorate - con la mappa del fg. 18 ancora frazionata senza l'accorpamento dei singoli lotti edificabili e della sede stradale - risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza catastale con la situazione autorizzata nel 2006.

Situazione urbanistico edilizia. Si segnala che l'Esperto Stimatore (Ing. Ferrarese Nereo) nell'elaborato peritale in atti ha precisato:

- che i beni posti in vendita ricomprendono 11 dei 12 lotti edificabili di un piano di lottizzazione residenziale con le opere di urbanizzazione da completare, approvato nel 2006 e convenzionato nel 2007, denominato PUA ORTI 3 (con rinvio alle tavole di progetto approvato e al computo metrico allegati al PdC n. 21/2007 e alle prescrizioni degli uffici competenti e degli Enti erogatori. Il progetto approvato riporta le tavole esecutive del 10.09.2007 delle opere stradali);

- che il progetto urbanistico attuativo del P.U.A. ORTI 3 presentato nel 2005, ottenuto il parere favorevole della C.E.C. del 09.08.2005, è stato adottato con D.G.C. n. 36 del 26.06.2006 e approvato con la ridefinizione dell'ambito d'intervento con D.C.C. n. 10 del 12.04.2006;

- che in data 07.09.2007 è stata stipulata la prevista convenzione urbanistica n. 18931 rep. Notaio BERLINI e in data 13.09.2007 permesso di costruzione per le opere di urbanizzazione del P.U.A. ORTI 3 con l'ambito d'intervento di m² 12.236 catastali, che otteneva con PdC n. 21/2007 del 16.10.2007;

- che le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto e convenzionate sono la rete fognaria, rete acque bianche (separata), rete TELECOM, rete ENEL, illuminazione pubblica, rete gas, rete idrica, zona verde con arredo urbano e sede stradale con marciapiedi, parcheggi interni e segnaletica con progetto dei lavori all'epoca cauzionato per l'importo di € 212.094,00 e con la cessione all'art. 10 di m² 3.103 catastali (*m² 3.101 reali e convenzionati*). Le opere di urbanizzazione secondaria previste in progetto e convenzionate sono una zona per parcheggio pubblico su via Dietro Chiesa (a nord ovest del PUA – senza esecuzione di opere) e un tratto di pista ciclabile in fregio a via Don R. Tressino, con progetto dei lavori del tratto di pista ciclabile all'epoca cauzionato per l'importo di € 2.994,00 e con la cessione di m² 1.206 catastali (*m² 1.207 reali e convenzionati*), quindi con cauzione totale di € 215.088,00. L'area del bacino di laminazione, riportato in allegato al progetto (all. A) costituito dal m.n. 218 di m² 389 non risulta tra le aree da cedere al Comune;

- che l'inizio dei lavori, affidati dal *soggetto attuatore* veniva comunicato il 25.10.2007 e che in data 18.06.2008, a seguito di richiesta al Comune di Bonavigo del soggetto attuatore, il collaudatore dimetteva il collaudo provvisorio delle seguenti opere ritenute eseguite: reti idrica, gas metano, energia elettrica, telefonica, condotti fognari di acque nere e meteoriche e formazione della sede stradale limitatamente alla massiciata, dichiarandone l'esecuzione a regola d'arte e la corrispondenza al progetto approvato, nonché l'ammontare dei relativi lavori contabilizzati quanto a € 121.069,15 e pertanto consentendo la riduzione della polizza fideiussoria ad € (215.088 – 121.069) ≈ 94.000,00;

- che l'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 oggetto di stima (*costituito dalla superficie territoriale e dalle superfici esterne alla zona C2a del PUA destinate nel PRG del 2005 all'urbanizzazione secondaria o al completamento del PUA*) è composta dal m.n. 217 di m² 1.130 in fregio a via Dietro Chiesa e in zona F4 - *aree di parcheggio* e dai m.n. 249-251 di m² 76 totali del tratto est della pista ciclabile in zona A – *centro storico* di complessivi m² 1.206 catastali che risultano convenzionati e pertanto da cedere al Comune come aree di urbanizzazione secondaria. È compresa nell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 anche l'area destinata in progetto alla funzione di bacino di laminazione del PUA costituita dal m.n. 218 di m² 389 per contenere le acque di prima pioggia provenienti dagli edifici e dalle strade del PUA e consentirne lo smaltimento senza gravare in fase critica sulla rete di scolo esistente. Il bacino di laminazione rimane in gestione comune dei proprietari dei lotti con obbligo di manutenzione riportato in atti. Le citate aree esterne alla zona C2a del PUA hanno la superficie complessiva di m² 1.595 catastali e l'ambito d'intervento del PUA

ORTI 3 oggetto di stima ha la superficie di m² 11.547 al netto del m.n. 265 di terzi, con l'ambito del PUA ORTI 3 approvato di m² 12.236 catastali;

- che la superficie fondiaria del PUA ORTI 3 approvato nel 2006 comprendeva anche il m.n. 275, all'epoca facente parte del lotto n. 7 (ex m.n. 245 di m² 600), ora adattato a pertinenza della cabina elettrica nel PUA e il lotto n. 3 di proprietà di terzi, non oggetto di stima e di vendita, ma costituente a tutti gli effetti parte della superficie fondiaria convenzionata del PUA ORTI 3 approvato;

- che il PUA ORTI 3 oggetto di stima e di vendita è composto dalla superficie fondiaria degli 11 lotti edificabili di complessivi m² 6.786 catastali ai quali risulta attribuita nella tabella planivolumetrica progettuale (tav. 3 - progetto urbanistico) il volume edificabile totale di m³ 9.727, discrezionalmente assegnati pro quota ai singoli lotti aventi superfici diverse e quindi con indice fondiario variabile dal minimo di 0,990 m³ x m² (lotto n. 12) al massimo di 1,926 m³ x m² (lotto n. 4);

- che l'attribuzione planivolumetrica ai singoli lotti edificabili (numerati da 1 a 12 a partire da nord ovest della prima fila e a tornare fino a sud ovest nella seconda fila di lotti, come riportato nello schema a pag. 15) è riportata nel progetto urbanistico in consistenza arrotondata – quanto a m³ 900 ai lotti n. 1, 2 e 3 (quest'ultimo proprietà di terzi), quanto a m³ 1.242,33 ai lotti n. 4, 5 e 6 e quanto a m³ 700 ai lotti n. 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (fila fronte strada) e pertanto, anche in caso di lievi e ordinarie variazioni della superficie dei singoli lotti edificabili eventualmente riscontrate in sede di confinamento formale, l'assetto planivolumetrico dei 12 lotti rimane definito quanto a complessivi m³ 10.627 come approvato e convenzionato, dei quali m³ 900 risultano attribuiti al lotto n. 3 venduto a terzi e i restanti m³ 9.727 costituiscono il totale del volume edificabile variamente ripartito secondo la tabella planivolumetrica approvata negli 11 lotti di superficie fondiaria del PUA oggetto di stima. Anche per tale motivo e salvo le risultanze del collaudo urbanistico definitivo, non risultano rilevanti ai fini d'estimo le *superfici reali* (SR) riportate al dettaglio dei decimali nei frazionamenti dei lotti del PUA ORTI 3 e anche nel progetto urbanistico;

- che la pertinenza della cabina elettrica costituiva in progetto superficie fondiaria il cui volume resta assegnato al lotto n. 7 (m.n. 274);

- che si tratta di convenzione urbanistica del PUA da rinnovare;

- che, come detto sopra, a seguito di richiesta al Comune di Bonavigo del soggetto attuatore di un collaudo provvisorio delle opere convenzionate realizzate prima del rinnovo della polizza fideiussoria il 28.06.2008, come previsto all'art. 5 della convenzione, il collaudatore nominato in corso d'opera (...) ha dimesso in data 18.06.2008 il collaudo provvisorio delle seguenti opere ritenute eseguite: reti idrica, gas metano, energia elettrica, telefonica, condotti fognari di acque nere e meteoriche e formazione della sede stradale limitatamente alla massicciata, dichiarandone l'esecuzione a regola d'arte e la corrispondenza al progetto approvato, nonché l'ammontare dei relativi lavori contabilizzati quanto a € 121.069,15 e pertanto consentendo la relativa riduzione della polizza fideiussoria. (allegato E.4) Il tutto senza alcun riscontro dimensionale delle opere eseguite e senza alcuna riserva sulle rilevanti incongruenze tra progetto e computo metrico - ad esempio per l'impianto di trattamento dei reflui stradali, previsto in progetto ma neppure citato in contabilità - né sull'accertamento di funzionalità delle reti, con condotta fognaria rilevata addirittura in difetto di pendenza dall'Ufficio tecnico comunale;

- che a seguito della scadenza dei termini esecutivi convenzionati e dello stato di abbandono dei lavori di urbanizzazione del PUA **in data 20.08.2020**, il collaudatore dimetteva un preventivo delle opere di completamento del PUA necessarie per finire l'urbanizzazione del PUA, con importo delle opere da realizzare di € 89.047,94 (quindi < di € 90.000) oltre a somme a disposizione per la Direzione lavori, il collaudo, gli imprevisti ed economie e l'IVA per un totale di € 140.783,32 **in base al quale il Comune di Bonavigo procedeva all'escussione della polizza fideiussoria residua per l'importo di € 90.000** (in data 25.08.2020 motivando con la necessità di esperire la gara d'appalto per l'esecuzione delle opere mancanti per garantire le dotazioni primarie previste dalle vigenti norme);

- che si può dedurre che sussistano i presupposti per completare le opere di urbanizzazione del PUA, salvo competente verifica progettuale del rispetto delle condizioni previste all'art. 25, Zone C2pa - zone di espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del 06.2023;

- che l'unica parte dell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 che – dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree convenzionate al Comune di Bonavigo – resterà di proprietà comune di tutti i proprietari dei lotti edificabili, è il m.n. 218 del fg. 18 di m² 389 che costituirà il bacino di laminazione delle acque di prima pioggia del PUA, con obbligo di manutenzione riguardante in particolare la pulizia del bacino per mantenere la capacità ricettiva e che, **considerata l'evidente inadeguatezza della forma allungata** (m 60x6,4 circa) che non consente un lieve e sicuro declivio delle sponde del bacino e del tirante d'acqua richiesto (m – 1,40 dalla quota di scorrimento della condotta d'adduzione, quindi circa m – 2,90 dalla quota stradale) pare opportuna una competente verifica generale del progetto e l'adeguamento dei computi metrici all'effettiva consistenza delle opere da convenzionare e sottoporre a collaudo finale (la rete di smaltimento delle acque bianche va sottoposta a competente verifica di congruità e funzionalità);

- che ai fini dell'estimo, sia i computi metrici progettuali che il collaudo provvisorio sono ritenuti solamente indicativi a fronte dell'evidente necessità di revisione progettuale e aggiornamento dei prezzi delle opere da riportare a nuova convenzione, nel rispetto delle norme urbanistiche recentemente approvate dal Comune di Bonavigo.

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

Destinazione Urbanistica. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bonavigo (VR) in data 22 maggio 2025 risulta che:

- i mm.nn. 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 230, 235, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 274, 275 del Fg. 18 ricadono in C2PA - P.I. C2PA (N.T.O. ART. 25 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO e URBANISTICO APPROVATO) ein 14 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 42.1 A.2) 02 Area idonea a condizione: possibili mediocri proprietà geodetiche;

- il m.n. 217 del Fg. 18 ricade in Vincolo archeologico F4 - P.I. (Art. 29.4) Aree destinate a parcheggio;

- il m.n. 218 del Fg. 18 ricade in Vincolo archeologico E2 - P.I. E2 agricola 32 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 38.6) Ambito agricolo E.SUR di salvaguardia urbanistica residenziale;

- il m.n. 221 del Fg. 18 ricade in C2PA - P.I. C2PA (N.T.O. ART. 25 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO e URBANISTICO APPROVATO) e in Vincolo archeologico;

- i mm.nn. 220, 222, 223, 224, 225, 226, 228, 232, 233, 234, 236, 237 del Fg. 18 ricadono in Vincolo archeologico e C2PA - P.I. C2PA (N.T.O. ART. 25 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO e URBANISTICO APROVATO) ein 14 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 42.1 A.2) 02 Area idonea a condizione: possibili mediocri proprietà geodetiche;

-il m.n. 231 del Fg. 18 ricade in C2PA - P.I. C2PA (N.T.O. ART. 25 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO e URBANISTICO APPROVATO) e 13 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 42.1 A.1) 01 Area idonea a condizione: ex cave;

- i mm.nn. 249 e 251 del fg. 18 ricadono A - P.I. CENTRO STORICO (Art. 20_50 e 51) 14 P.I - P.I. (N.T.O. Art. 42.1 A.2) 02 Area idonea a condizione: possibili mediocri proprietà geodetiche.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;

- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione ex art. 567 in atti risulta che con atto di compravendita del 18.10.2006 n. 17177 rep. Notaio Berlino, trascritto in data 24 ottobre 2006 ai numeri 30526/52876 sono stati acquistati i terreni allibrati in Comune di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245 (ora 274 e 275), 246, 247, 249, 251 con il medesimo atto, trascritto in pari data ai numeri 30527/52877, venivano acquistati i terreni allibrati in Comune di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 251, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226 e 228, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione e dall'elaborato peritale in atti risultano le seguenti formalità relative all'attitudine edificatoria prevista dal *Piano Regolatore* di Bonavigo vigente nel 2007:

- trascrizione di Convenzione Edilizia del 03.10.1995 ai n. 20488 RP e n. 27886 RG e trascrizione di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 03.10.1995 ai n. 20489 RP e n.27887 RG, di cui alla scrittura privata autenticata rep. n. 4808 notaio Sergio Macchi di Legnago in data 18 settembre 1995, entrambe a favore del Comune di Bonavigo (riguardante la parte est del PUA ORTI 3, con vincoli di edificabilità e servitù superati e regolati dalle successive disposizioni urbanistiche della variante 2005 del PRG Comunale);

- trascrizione di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.09.2003 ai n. 25240 RP e n. 38521 RG e trascrizione di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.09.2003 ai n. 25241 RP e n. 38522 RG, di cui all'atto pubblico rep. n. 114265 notaio Sergio Macchi di Legnago in data 15 settembre 2003, entrambe a favore di NCT fg. 18 m.n. 187 e m.n. 20 a carico del m.n. 186 (riguardante la parte est del PUA ORTI 3, con diritti costituiti e risolti fuori dall'ambito d'intervento del PUA);

- trascrizione di Convenzione Edilizia del 14.09.2007 ai n. 24973 RP e n. 33036 RG di cui all'atto pubblico rep. 18.931 notaio Claudio Berlino in data 7.09.2007, a favore del Comune di Bonavigo (da rinnovare per il completamento del PUA);

- trascrizione di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 21.10.2014 ai n. 23124 RP e n. 33236 RP, di cui alla scrittura privata autenticata rep. n. 11844 notaio Francesco Sarullo di Zevio in data 17 ottobre 2014, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. riguardante servitù di elettrodotto sul m.n. 275 CT fg. 18 (per la costruzione della cabina elettrica nel PUA);

- trascrizione di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 21.10.2014 ai n. 23125 RP e n. 33235 RP, di cui alla scrittura privata autenticata rep. n. 11844 notaio Francesco Sarullo di Zevio in data 17 ottobre 2014, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. (riguardante i diritti di passo per l'accesso alla cabina elettrica nel PUA sul tratto di strada m.n. 211 e 242 CT fg. 18).

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

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 Avv. Fiorio Silvia** con studio in VERONA Via SCALZI N 20 Tel. 045592260 mail info@studiolegalecrema.com

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Stato di occupazione - locazioni

Dall'elaborato peritale risulta che i terreni sono in stato di abbandono, che il confine nord dell'ambito d'intervento del PUA non è recintato e che per evidenza in sito e dalle aerofoto risultava in parte utilizzato come fondo agricolo dai confinanti. Con comunicazione email del 10 dicembre 2025 il custode ha riferito che tali terreni sono stati spontaneamente liberati dai vicini confinanti.

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 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

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. 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 multa 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 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.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato ad IVA.

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 www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché anche 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 l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444346211- e-mail: help@fallco.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 l'**ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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

La cauzione per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata mediante assegno circolare (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile 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.fallcoaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

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

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

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

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

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

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

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

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a " **TRIBUNALE DI VERONA PROC.ESEC.IMM. 308/2023 R.E.** ", alle seguenti coordinate: **IT92A0880711701000000874331** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 dello stesso.

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, 25 febbraio 2026

Il professionista delegato

Melchiorre Saraceno