

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 381/2023 R.G.E. cui è riunita la n. 208/2024 R.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Maria Enrica Trivelli Tel.: 045592599 mail:

mariaenrica.trivelli@gmail.com

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

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

**AVVISA CHE**

**il giorno 4 febbraio 2026 alle ore 14:30** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****Lotto 1**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 63.157 mq.

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 16:

mapp. 207 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 63.049, RD Euro 849,87, RA Euro 390,75 [già m.n. 143 parte (ex m.n. 24), comprende: m.n. 209 (ex m.n. 157 parte ex 145 ex 25), 211 (ex m.n. 26 parte), 214 (ex m.n. 27 parte), 217 (ex m.n. 28 parte) e 223 (ex m.n. 36 parte)]

mapp. 152 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 37, RD Euro 0,45, RA Euro 0,23 [già m.n. 141 parte (ex m.n. 23)]

mapp. 154 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 35, RD Euro 0,43, RA Euro 0,22 [già m.n. 141 parte (ex m.n. 23)]

mapp. 156 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 36, RD Euro 0,43, RA Euro 0,22 [già m.n. 145 parte (ex m.n. 25)]

**al valore d'asta di Euro 237.000,00 (duecentotrentasettemila)****offerta minima Euro 177.750,00 (centosettantasettemilasettecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

**Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che: E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove è emersa la denuncia esistenza pozzi artesiani, e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano.

E' stato altresì segnalato che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte al mantenimento del fondo quali canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture.

Presso l'ufficio di edilizia privata del Comune, per il presente lotto, non sono stati reperiti titoli edilizi.

Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia:

a) Situazione edilizia: L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se, non sono previsti progetti.

b) Denuncia al Genio Civile: è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani. La pratica è identificata al n. D/4036, atta all'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo. L'ufficio dei Genio Civile ha segnalato che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 10/08/1999, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale.

Il perito ha evidenziato infine di non aver potuto verificare la funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, pertanto l'ha considerata non funzionante. 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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 152, 154, 156, 207 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 152, 154, 156, 207, ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

Il mappale 207, ricade parzialmente in:

- Piano degli Interventi Territorio comunale Sud

Art 4 e 8 delle NTO del PI - Fascia di rispetto dai gasdotti

Artt. 4, 5, 7, 8 delle NTO del PI - fascia di rispetto stradale

I mapp. 152, 154, 156, ricadono totalmente in Artt. 4, 5, 7, 8 delle NTO del PI - fascia di rispetto stradale.

### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. e dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- atto di "conferimento beni in società" in data 29 dicembre 1980 n. 53854 Rep. Notaio Giustino Marino di Verona, trascritto a Verona in data 09 febbraio 1981 ai nn. 3006/2338 [oggetto, oltre a maggior consistenza: CT Povegliano V.se Fg B/11 (oggi Fg. 19), mm.nn. 1-2-3-4-5; CT Povegliano V.se Fg B/8 (oggi Fg. 16), mm.nn. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-36];

- "trasformazione di società" giusta verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 27 dicembre 1985 n. 64925 Rep., trascritto a Verona in data 19 marzo 1986 ai nn. 6120/4442;

- atto di "cessione di quote di società in accomandita semplice - modificazione di patti sociali" autenticato il 28 gennaio 1991 n. 118.223 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 15 aprile 1991 ai nn. 10302/8111;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti a carico degli immobili posti in vendita risultano le seguenti formalità:

a) servitù di passaggio (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 25-26-27-28-30 e 36 e con Fg. 19 mm.nn. 2-3 e 4) trascritta a Verona in data 21 luglio 1990 ai nn. 18783/14360 a favore di SNAM s.p.a.;

b) servitù perpetua di passo pedonale e carroia (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 141-145) trascritta a Verona in data 27 aprile 2004 ai nn. 18074/10716;

c) servitù reciproca di passo pedonale e carroia (da esercitarsi sulla cappezzagna che parte dal ponticello esistente sul fosso Carfura e corre a cavaliere della linea di confine tra i mm.nn. 154-157 e 150 del Fg. 16 e dei mm.nn. 153-155 e 149 del Fg. 16, tutti del C.T. del Comune di Povegliano V.se) trascritta a Verona in data 14 luglio 2005 ai nn. 29773/19041;

d) servitù di metanodotto (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 26-27-28-152-156 e 157) trascritta a Verona in data 29 dicembre 2010 ai nn. 51770/32177.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di

attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

- 1) La presenza di pozzo artesiano dislocato ca. sulla particella 156 e denunciato al Genio Civile.
- 2) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, per mezzo dei mappali 152, 154, 156 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo, inoltre il fondo confina nel lato est anche con le part. 208 e 216 ad uso stradello/capezzagna (per maggiori informazioni vedere a pag. 56 della perizia).
- 3) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.
- 4) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 2**

Tra i Comuni di **Povegliano Veronese (VR)** e **Vigasio (VR)**, Località Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 110.312 mq.

Il tutto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. 144 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 8.031, RD Euro 82,95, RA Euro 43,55 [(già m.n. 6 parte) comprende il m.n. 146 (già 112 parte ex m.n. 18 parte)]

Catasto Terreni del Comune di Vigasio (VR) Fg. 13:

mapp. 10 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 102.281, RD Euro 1.214,95, RA Euro 633,88

**al valore d'asta di Euro 392.000,00 (trecentonovantaduemila)**

**offerta minima Euro 294.000,00 (duecentonovantaquattromila)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

- Presso l'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio e Povegliano, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi.

E' stato inoltre segnalato che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

- E' stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in Euro 120,00/anno.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato tuttavia che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione del sopralluogo, l'offerente è pertanto invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia:

##### **a) Situazione edilizia dei Comuni di Vigasio e Povegliano:**

L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V.se, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

b) Consorzio di Bonifica Veronese: All'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica è emerso che una porzione di alveo demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare concessione idraulica.

È necessario avviare la procedura di sanatoria di regolarizzazione tramite richiesta di concessione per l'occupazione di area demaniale che sconta il costo di 150 Euro per la domanda oltre a due marche da bollo 36 Euro. L'occupazione sarà soggetta ad un canone a decorrere dalla data di rilascio.

c) Genio Civile: Qualora si dovesse riscontrare la presenza di un pozzo artesiano non autorizzato dal Genio Civile, è necessario inoltrare una richiesta di Sanatoria ai fini della legittimazione del pozzo per scopi agricoli o zootecnici. Si dovrà poi allegare la Domanda per messa in funzione del pozzo con richiesta di accertamento e verranno richieste il pagamento delle annualità retroattive. Inoltre l'Ufficio del Genio Civile comunica l'avvenuto deposito di sanatoria al Comune di appartenenza che provvede a definire una sanzione amministrativa. 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 rilasciato dal Comune di Vigasio (VR) in data 28 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:**

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 13 Mapp. 10 risulta classificato in "Z.T.O. - Zona Agricola"

-Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola, non si riscontra nessun rilievo.

- Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 4

- Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 - Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. ? Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 al P.I. (Piano degli Interventi), approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante i terreni identificati al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 13, mappale n. 10, risulta classificata in Z.T.O.: Zona agricola.

Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea- Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali - beni culturali ed ambientali

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 144 ricade totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 144 ricade totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti a carico degli immobili posti in vendita risultano le seguenti formalità:

servitù di passaggio (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 25-26-27-28-30 e 36 e con Fg. 19 mm.nn. 2-3 e 4) trascritta a Verona in data 21 luglio 1990 ai nn. 18783/14360 a favore di SNAM s.p.a.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta: Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, per mezzo del mappale 216 (facente parte di altro lotto) ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo. (Per maggiori informazioni vedere pagina 80 della perizia)

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 3**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Ronchi, **piena proprietà di fondo**

**rustico** della superficie catastale complessiva pari a 99.758 mq.

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 16:

mapp. **208** - semin irrig cl. 1, superficie mq. 1.592, RD Euro 21,46, RA Euro 9,87 [già m.n. 143 parte (ex m.n. 24), comprende: mm.nn. 212 e 213 (ex m.n. 26 parte), m.n. 215 (ex m.n. 27 parte), 218 (ex m.n. 28 parte); m.n. 219 (ex m.n. 31 parte); già m.n. 224 (ex m.n. 36 parte)]

mapp. **210** - semin irrig cl. 1, superficie mq. 73.220, RD Euro 869,74, RA Euro 453,78 [già m.n. 157 (ex m.n. 145 parte ex m.n. 25), comprende: m.n. 220 (ex m.n. 31 parte); m.n. 222 (ex m.n. 32 parte); m.n. 225 (ex m.n. 36 parte)]

mapp. **216** - semin irrig cl. 1, superficie mq. 3.378, RD Euro 40,13, RA Euro 20,94 (ex m.n. 28 parte)

mapp. **150** - semin irrig cl. 1, superficie mq. 3.442, RD Euro 40,89, RA Euro 21,33 (ex m.n. 30 parte)

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. **117** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 680, RD Euro 6,53, RA Euro 3,69 (ex m.n. 2 parte)

mapp. **119** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 17.446, RD Euro 167,59, RA Euro 94,61 (ex m.n. 23 parte)

**al valore d'asta di Euro 347.000,00 (trecentoquarantasettemila)**

**offerta minima Euro 260.250,00 (duecentosessantamila duecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V.se e per il presente lotto, non sono stati reperiti titoli edilizi.

Il perito ha segnalato inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile e non sono emerse denunce alla Regione Veneto al fine di assentire eventuali pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato tuttavia che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione del sopralluogo, l'offerente è pertanto invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se, non sono previsti progetti.

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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 150, 208, 210 e 216 nonché al Foglio 19 mapp. 117-119 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 150, 208, 210 e 216 nonché al Foglio 19 mapp. 117-119, ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

I mappali 150, 208, 210 e 216 del fg. 16, ricadono parzialmente in:

- Piano degli Interventi Territorio comunale Sud

Art 4 e 8 delle NTO del PI - Fascia di rispetto dai gasdotti.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. e dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- atto di "conferimento beni in società" in data 29 dicembre 1980 n. 53854 Rep. Notaio Giustino Marino di Verona, trascritto a Verona in data 09 febbraio 1981 ai nn. 3006/2338 [oggetto, oltre a maggior consistenza: CT Povegliano V.se Fg B/11 (oggi Fg. 19), mm.nn. 1-2-3-4-5; CT Povegliano V.se Fg B/8 (oggi Fg. 16), mm.nn. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-36];

- "trasformazione di società" giusta verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 27 dicembre 1985 n. 64925 Rep., trascritto a Verona in data 19 marzo 1986 ai nn. 6120/4442;

- atto di "cessione di quote di società in accomandita semplice - modificazione di patti sociali" autenticato il 28 gennaio 1991 n. 118.223 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 15 aprile 1991 ai nn. 10302/8111;

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio

Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti a carico degli immobili posti in vendita risultano le seguenti formalità:

a) servitù di passaggio (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 25-26-27-28-30 e 36 e con Fg. 19 mm.nn. 2-3 e 4) trascritta a Verona in data 21 luglio 1990 ai nn. 18783/14360 a favore di SNAM s.p.a.;

b) servitù perpetua di passo pedonale e carraio (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 141-145) trascritta a Verona in data 27 aprile 2004 ai nn. 18074/10716;

c) servitù reciproca di passo pedonale e carraio (da esercitarsi sulla capezzagna che parte dal ponticello esistente sul fosso Carfura e corre a cavaliere della linea di confine tra i mm.nn. 154-157 e 150 del Fg. 16 e dei mm.nn. 153-155 e 149 del Fg. 16, tutti del C.T. del Comune di Povegliano V.se) trascritta a Verona in data 14 luglio 2005 ai nn. 29773/19041;

d) servitù di metanodotto (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 26-27-28-152-156 e 157) trascritta a Verona in data 29 dicembre 2010 ai nn. 51770/32177.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) La presenza di pozzo artesiano dislocato ca. sulla particella 156 e denunciato al Genio Civile.

2) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216, capezzagna ad uso agricolo. Il fondo presenta altri due stradelli dislocati rispettivamente al margine nord e margine sud. (per maggiori informazioni vedere alle pagg. 106-107 della perizia).

3) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il

funzionamento dell'ente.

4) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 4**

Tra i **Comuni di Povegliano V.se e Vigasio**, Località Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 37.120 mq.

Il tutto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. 24 - seminativo cl. 2, superficie mq. 2.330, RD Euro 16,97, RA Euro 12,03

mapp. 145 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 8.500, RD Euro 87,80, RA Euro 46,09 [già m.n. 6 parte, comprende m.n. 147 (ex m.n. 112 parte ex m.n.18 parte)]

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

mapp. 182 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 26.290, RD Euro 198,23, RA Euro 142,57 (ex mm.nn. 25-102-113-130-132)

**al valore d'asta di Euro 127.000,00 (centoventisettemila)**

**offerta minima Euro 95.250,00 (novantacinquemiladuecentocinquanta)** 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 1.000,00 (mille)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

Presso l'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio e Povegliano, per il presente lotto, non sono stati reperiti titoli edilizi. E' stato altresì segnalato che sul lotto in oggetto, potrebbero essere presenti contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue, dislocate nei bordi estremi del terreno. Qualora presenti, sono da considerarsi vetuste e in parte frantumate. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

Per il Consorzio di Bonifica Veronese nel corso delle indagini peritali, è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in Euro 120,00 /anno.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è pertanto invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia:

a) Situazione edilizia dei Comuni di Vigasio e Povegliano:

L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle

attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V.se, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

b) Consorzio di Bonifica Veronese: All'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica è emerso che una porzione di alveo demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare concessione idraulica.

È necessario avviare la procedura di sanatoria di regolarizzazione tramite richiesta di concessione per l'occupazione di area demaniale che sconta il costo di 150 Euro per la domanda oltre a due marche da bollo 36 Euro. L'occupazione sarà soggetta ad un canone a decorrere dalla data di rilascio.

c) Genio Civile: Qualora si dovesse riscontrare la presenza di un pozzo artesiano non autorizzato dal Genio Civile, è necessario inoltrare una richiesta di Sanatoria ai fini della legittimazione del pozzo per scopi agricoli o zootecnici. Si dovrà poi allegare la Domanda per messa in funzione del pozzo con richiesta di accertamento e verranno richieste il pagamento delle annualità retroattive. Inoltre l'Ufficio del Genio Civile comunica l'avvenuto deposito di sanatoria al Comune di appartenenza che provvede a definire una sanzione amministrativa. 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 rilasciato dal Comune di Vigasio (VR) in data 28 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 18 Mapp. 182 risulta classificato in "Z.T.O. - Zona Agricola"

-Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola, non si riscontra nessun rilievo.

- Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 4

- Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 - Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. ? Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 al P.I. (Piano degli Interventi), approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante il terreno identificato al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 18, mappale n. 182, risulta classificata in Z.T.O.: Zona agricola.

Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea- Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali ? beni culturali ed ambientali.

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni

del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 24-145 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 24-145 ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

- compravendita del 18/06/1997 n. 25832 rep. Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio Sul Mincio (VR), trascritto a Verona in data 14/07/1997 ai numeri 22012/15942.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società eseguita, liberi da contratti di locazione attivi.

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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud e per mezzo dei mappali 216 (lotto 3) e 211 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo. A sua volta, il lotto è dotato di capezzagna, disposta a lato, e percorre il fondo da ovest verso est. (Per maggiori informazioni vedere pagina 130 della perizia)

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 5**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Carbonara, Via Ronchi n. 50, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 79.008 mq. **con complesso di fabbricati agresti denominato "Corte Carbonara-Ronchi"**.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. 53 sub 1, Via Ronchi n. 50C, P. T-1-2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 6 sup.cat. mq. 182 - R.C. Euro 387,34

mapp. 53 sub 2, Via Ronchi n. 50B, P. T-1-2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 6 sup.cat. mq. 178 - R.C. Euro 387,34

mapp. 53 sub 4, Via Ronchi n. 50/A, P. T-1-2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4,5 - R.C. Euro 290,51

mapp. 53 sub 6, Via Ronchi n. CM, P. T-1-2, cat. D/10 - R.C. Euro 6.050,00

mapp. 53 sub 3, Via Ronchi n. CM, P. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. **53** - ente urbano, superficie mq. 7.135 [già m.n. 21 parte, comprende: m.n. 74 (ex m.n. 18 parte), m.n. 54 (ex m.n. 21 parte), m.n. 125 (ex m.n. 4 parte), m.n. 127 (ex m.n. 5 parte), 108 (ex m.n. 18 parte)]

mapp. **75** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 44, RD Euro 0,49, RA Euro 0,24 (ex m.n. 21 parte)

mapp. **111** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 1.455, RD Euro 13,53, RA Euro 7,89 [(ex m.n. 18 parte, comprende il m.n. 121 (ex m.n. 23 parte)]

mapp. **116** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 352, RD Euro 3,38, RA Euro 1,91 (ex m.n. 2 parte)

mapp. **132** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 478, RD Euro 4,59, RA Euro 2,59 (ex m.n. 53 di 8.685 mq. (parte)

mapp. **134** - area, superficie mq. 331 (ex m.n. 53 di 8.685 mq. (parte)

mapp. **136** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 708, RD Euro 6,80, RA Euro 3,84 (ex m.n. 53 di 8.685 mq. (parte)

mapp. **137** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 65.063, RD Euro 625,00, RA Euro 352,82 [già m.n. 1 parte, comprende: i m.m.nn. 139 e 140 (entrambi ex m.n. 109 parte ex m.n. 18 parte) e il m.n. 142 (ex m.n. 3 parte).

N.B. Il m.m. 109 comprende: m.n. 110 (ex 18 parte), m.n. 118 (ex 2 parte), m.n. 120 (ex

23 parte), m.n. 126 (ex 4 parte), m.n. 128 (ex 5 parte) e m.n. 129 (ex 5 parte)]

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 16:

mapp. 29 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 1.505, RD Euro 17,88, RA Euro 9,33

mapp. 221 - semin irrig cl. 1, superficie mq. 1.937, RD Euro 23,01, RA Euro 12,00 (ex m.n. 32 parte)

**al valore d'asta di Euro 1.473.000,00 (unmilionequattrocentosettantatremila)**

**offerta minima Euro 1.104.750,00 (unmilionecentoquattromilasettecentocinquanta)**

75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che in riferimento ai beni censiti al catasto fabbricati, ossia:

Fg 19, Part. 53, Sub. 1 e Sub 2 - casa terra tetto,

Fg 19, Part. 53, Sub. 4 - fabbricato adibito a residenza,

Fg 19, Part. 53, Sub. 6 - Fabbricato di grandi dimensioni composto da magazzini, depositi, essiccatoio tabacchi e concimaia, oltre ad un annesso rustico.

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza, sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni.

Visionati lo stato dei luoghi interni ad ognuno degli immobili, confrontati con le rispettive planimetrie catastali, il perito ha verificato che sussiste conformità fra stato dei luoghi e planimetrie Catastali dei subalterni 1, 2, 4 e la maggiore parte del sub 6, che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna degli immobili, fatta eccezione di una parte del magazzino in sub 6 che è stato oggetto di una frammentazione degli spazi interni tramite strutture promiscue in cartongesso.

La ripartizione, individuata al piano terra, consiste nella suddivisione degli spazi con utilizzo di pannelli in cartongesso, la ripartizione degli spazi non è autorizzata da concessione edilizia e non è assentita in planimetria catastale. Se ne è prevista la demolizione e smaltimento a cura e spese dell'aggiudicatario ed il perito ne ha tenuto conto in fase valutativa del cespite, ripristinando così conformità fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

a) E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Povegliano V.se, per gli immobili censiti al catasto terreni che compongono il Lotto n. 5, in quanto sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se, pertanto non sono previsti progetti.

b) E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ed è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani.

La denuncia riporta il Protocollo n. 18900/713 - 168 del 21 novembre 1995 e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano di diametro 30 mm, profondità 20 mt, con prelievo L. 1.400 giornalieri tramite pompa aspirante. Il Pozzo è identificato sulla ex part 21, oggi part. 75

fg 19. L'ufficio dei Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 21/11/1995, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale. Il perito alle pagine 161e 198 ha segnalato di non aver identificato fisicamente il pozzo pertanto di non è stato possibile verificare la presenza e/o funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, quindi la si è considerato non funzionante.

**c) Situazione edilizia dei fabbricati:**

- Per la casa agreste terra/cielo, m.n. 53 subb. 1-2: Il caseggiato è composto da due unità abitative del tipo terra tetto, è definito storica e si presume esistente agli anni 1940 circa.

Non sono state reperite concessioni edilizie o progetti rilasciate dal Comune di Povegliano legittimanti la costruzione dello stabile, tuttavia la datazione ante 01/09/1967 è certa in quanto il caseggiato appare come già esistente, nelle planimetrie catastali storiche redatte fra il 1949 e il 1957.

Altresì il Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Povegliano ed adottato nel 1977 e aggiornato negli anni successivi, in particolare la Tavola n. 2 rileva il tessuto agreste edificato dando indicazioni in merito alla data presunta di edificazione. La casa terra tetto risulta evidenziata dalla colorazione "Verde edifici costruiti al 1907 al 1945" (si veda lo stralcio a pagina 200 della perizia).

- Per l'appartamento m.n. 53 sub 4, edificato come alloggio per lavoratori composto da piano primo e piano secondo di soffitta risulta edificato nel 1954 con Licenza Edilizia n 441/1954 del 17/02/1954. Il progetto prevede l'edificazione di una stalla al piano terra, un alloggio di tre vani al piano primo e piano secondo di soffitta non abitabile, con scala che collega i tre piani.

Il progetto del 1954 rappresenta l'ultimo progetto presentato e legittima l'edificazione dell'abitazione, la quale si presenta conforme allo stato dei luoghi. Non è stato ritrovato fra gli atti il certificato di abitabilità.

- Per il rustico m.n. 53 sub. 6/parte (pollaio); In riferimento alla struttura edilizia, nata come annesso rustico ad uso ricovero piccoli animali da cortile e deposito attrezzatura agricola, svolte le dovute ricerche presso il comune di Povegliano non emersi progetti legittimanti l'edificazione.

Dalla visione dell'annesso rustico, in riferimento alla tipologia edilizia, alla metodologia di costruzione, all'utilizzo del canniccio in copertura dell'intradosso del solaio, rappresentano elementi concreti che fanno presumere una sua datazione ante 1° settembre 1967.

Ciò nonostante, la struttura è evidenziata, come semplice sagoma, nel riferimento "aerofotogrammetria" e "Planimetria" riportato in tavola progettuale di concessione edilizia n.11 del 1989 recante la legittimazione di altri edifici. Altresì la struttura agreste appare rilevata nel Piano di Fabbricazione del Comune del 1977, tuttavia non è stata assegnata alcuna colorazione che possa dare indicazioni della data presunta di fabbricazione.

Preso atto di quanto sopra, non essendo disposti agli atti del Comune di Povegliano V.se disegni o documenti che ne comprovino lo stato legittimo, il perito non ha asserito la legittimazione progettuale dell'immobile, dichiarando la sola corrispondenza fra stato dei luoghi e porzione di Planimetria Catastale depositata agli atti presso l'Ufficio del Territorio.

- Per a struttura a magazzini, deposito ricovero attrezzi Fg 19, part 53 Sub 6/parte: Il caseggiato appare come esistente già negli anni '60 e inserito nel Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Povegliano nel 1977 e aggiornato negli anni successivi, in

particolare la Tavola n. 2 rileva il tessuto agreste edificato dando indicazioni in merito alla data presunta di edificazione.

Il Fabbricato magazzini e depositi, risulta inserito in Piano di Fabbricazione ed evidenziato dalla colorazione "giallo edifici esistenti al 1977".

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Povegliano Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi che hanno autorizzato l'immobile, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

\* Concessione Edilizia n. 11/89 del 16/01/1989, Prot. n. 219, rilasciata in data 15/03/1989, recante l'edificazione e/o le variazioni edilizie dell'edificio definito Fabbricato Rurale da adibirsi ad annesso rustico, con installazione di un impianto di raccolta latte, sito in località Carbonara di Povegliano V.se;

\* Concessione Edilizia n. 48/89 del 10/04/1989, Prot. n. 1852, rilasciata in data in 11/10/1989, in variante alla concessione n. 11/89, per installazione di un impianto di raccolta latte e ridistribuzione interna di un fabbricato rurale, in località Carbonara. Si tratta dell'edificazione della parte di caseggiato rivolta ad est, ancorata alla struttura già esistente di magazzino.

I Titoli abilitativi edilizi che hanno condotto all'edificazione della struttura edilizia agreste polifunzionale, sono esatti e concedono l'edificazione della stessa.

Per quanto concerne la struttura edificata (ad est della corte), i progetti presentati allegati alle Concessioni 11/1989 e 48/1989, raffigurano lo stabile in dimensioni, aspetto e forma conforme a quanto riscontrato in sopralluogo.

Tuttavia il perito ha riscontrato alcune difformità consistenti in una diversa settorializzazione degli spazi interni tramite edificazione di tramezzi in muratura al fine di creare un deposito di mq 11 circa ed una stanza di mq 25 circa. Dette settorializzazioni non appaiono in progetto, tuttavia sono attestate in planimetria catastale del Sub 6.

Il perito riferisce di aver riscontrato ulteriori settorializzazioni dello spazio interno per aver creato dei divisori in cartongesso, attualmente in rovina dovuto a percolamenti di acqua, non presente in progetto e non assenti in planimetria catastale. Di questi setti in cartongesso se ne dispone la demolizione.

Per la struttura individuata nella porzione Ovst del caseggiato, corrispondente al Magazzino di 425 mq, appare come già edificato nelle concessioni edilizie del 1989. Non sono state reperite concessioni edilizie o progetti precedenti il 1989, rilasciate dal Comune di Povegliano, legittimanti la costruzione della stalla, tuttavia la datazione ante 1967 è certa in quanto il caseggiato appare come già esistente, nelle planimetrie catastali storiche redatte fra il 1949 e il 1957 (si ved a pagina 204 della perizia).

La concessione edilizia n. 11/1989 e successiva variante n. 48/1989, ne riportano una porzione a lato come già legittimata, al fine del proseguo dell'edificazione in aderenza del nuovo stabile. I progetti sopra elencati raffigurano una classica stalla con soprastante fienile con, frontalmente, un porticato. Lo stato dei luoghi riscontrato, vede la demolizione delle parti interne di stalla e fienile, la chiusura con portoni sezionali e muratura del portico per creare un unico ambiente di deposito attrezzatura agricola.

Il perito ha segnalato di aver riscontrato numerosi progetti disposti presso il comune di Povegliano Veronese recanti la principale azienda agricola sita in via Palazzina Nuova. Numerose concessioni edilizie recano una commistione di progetti per gli immobili situati anche in località Carbonara, pertanto i progetti legittimanti la chiusura del portico potrebbero sussistere, tuttavia dato che l'ufficio di edilizia privata non ha saputo dare informazioni in merito, il perito ammette i costi di sanatoria.

Le difformità sono sanabili tramite presentazione di "SCIA in Sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa.

Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di Scia in Sanatoria sconta la sanzione amministrativa il cui importo è stabilito dal regolamento del Comune; Il perito ha stimato Euro 5.000,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad Euro 4.000,00 per costi tecnici e progettuali, per un ammontare totale di Euro 9.000,00; costi di cui si è tenuto conto in fase valutativa del cespite.

La struttura ad uso ricovero attrezzatura agricola, risulta conforme alla planimetria catastale.

- L'edificio ad uso ex essiccazione tabacchi e concimaia, Fg 19, part 53 Sub 6/parte già presente in Piano di Fabbricazione adottato dal Comune nel 1977, è stato edificato con giusti titoli abilitativi, fra cui le ultime concessioni edilizie, sono di seguito elencate:

\* Concessione Edilizia n. 9/2002 del 08/03/2002, intesa ad ottenere la concessione per la copertura di spazi adibiti a stabulazione libera con modifica delle corsie di alimentazione e adeguamento e riordino delle concimaie all'interno dell'azienda agricola (omissis).

Alla concessione sono allegate alcune tavole progettuali riguardanti principalmente il riordino dell'azienda in località Palazzina Nuova, tuttavia una tavola progettuale riguarda la località Ronchi e reca la demolizione di una struttura detta ex centrale termica per l'essiccatoio tabacchi con la costruzione di una platea ad uso concimaia. Il progetto evidenzia la presenza anche del capannone per essiccazione tabacchi, che diviene fienile.

\* Denuncia di Inizio Attività DIA n. 81 del 2002 del 05/07/2002, prot. n. 6169 e la DIA n. 45 del 2004 del 09/07/2004 Prot. n. 6174 in variante alla Concessione Edilizia 9/2002 recanti alcune modifiche, a cui fa seguito il Certificato di Agibilità prot. n. 9152/2004 in data 28/10/2004 con la quale viene concessa l'agibilità alla maggiore azienda agricola sita in via Palazzina Nuova, compreso "adeguamento con riordino delle concimaie" in località Carbonara.

\* Permesso di Costruire n. 32/2005 del 08/09/2005 recante opere di completamento ed in variante alla Concessione Edilizia n. 9/2002 del 08/03/2002 recante, oltre ad una porzione sita in via Palazzina Nuova, restituisce il progetto completo dell'ex essiccatoio individuato in località Carbonara e identificato al catasto foglio 19, mappale 54.

Al progetto fa seguito il Certificato di Agibilità Prot. n. 2617 del 10 marzo 2006.

Il progetto, certifica la presenza del capannone ex essiccatoio per tabacchi, ne descrive planimetrie, prospetti, con dimensioni ed altezze corrispondenti allo stato edificato, inoltre ammette la costruzione di vasche per la raccolta liquami e platea per concime secco, che risultano pertanto conformi.

I Titoli abilitativi edilizi che hanno condotto all'edificazione dell'ex essiccatoio per tabacchi, sono esatti e legittimano il progetto del capannone e della concimaia. Le concessioni edilizie 9/2002, 81/2002, Dia 45 del 2004 e PdC 32 del 2005, a cui ha fatto seguito il certificato di agibilità, certifica la presenza del capannone e concimaia, ne descrive planimetrie, prospetti, con dimensioni ed altezze corrispondenti allo stato edificato, inoltre ammette la costruzione di vasche per la raccolta liquami e platea per concime secco, raffigurano lo stato di progetto in dimensioni, aspetto e forma conforme a quanto riscontrato nello stato dei luoghi.

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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in

data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio Fg. 19 mm.nn. 138 e 115 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 152, 154, 156, 207, ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. e dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- atto di "conferimento beni in società" in data 29 dicembre 1980 n. 53854 Rep. Notaio Giustino Marino di Verona, trascritto a Verona in data 09 febbraio 1981 ai nn. 3006/2338 [oggetto, oltre a maggior consistenza: CT Povegliano V.se Fg B/11 (oggi Fg. 19), mm.nn. 1-2-3-4-5; CT Povegliano V.se Fg B/8 (oggi Fg. 16), mm.nn. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-36];

- "trasformazione di società" giusta verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 27 dicembre 1985 n. 64925 Rep., trascritto a Verona in data 19 marzo 1986 ai nn. 6120/4442;

- atto di "cessione di quote di società in accomandita semplice - modificazione di patti sociali" autenticato il 28 gennaio 1991 n. 118.223 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 15 aprile 1991 ai nn. 10302/8111;

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti a carico degli immobili posti in vendita risultano le seguenti formalità:

a) servitù di passaggio (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 25-26-27-28-30 e 36 e con Fg. 19 mm.nn. 2-3 e 4)

trascritta a Verona in data 21 luglio 1990 ai nn. 18783/14360 a favore di SNAM s.p.a.;

b) servitù perpetua di passo pedonale e carroia (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 141-145) trascritta a Verona in data 27 aprile 2004 ai nn. 18074/10716;

c) servitù reciproca di passo pedonale e carroia (da esercitarsi sulla cappezzagna che parte dal ponticello esistente sul fosso Carfura e corre a cavaliere della linea di confine tra i mm.nn. 154-157 e 150 del Fg. 16 e dei mm.nn. 153-155 e 149 del Fg. 16, tutti del C.T. del Comune di Povegliano V.se) trascritta a Verona in data 14 luglio 2005 ai nn. 29773/19041;

d) servitù di metanodotto (a carico degli originari terreni censiti al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Fg. 16 mm.nn. 26-27-28-152-156 e 157) trascritta a Verona in data 29 dicembre 2010 ai nn. 51770/32177.

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 381/2023 R.E. risulta inoltre:

e) costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 u.c. L.R.V. n. 24 del 05.03.1985 (vincolo avente ad oggetto, oltre ad altro mappale i mm.nn. 18/a-18/b/18/c-18/d e 21/a del fg. 19) Quadro D: "... vincolo che riguarda la copertura di spazi attualmente adibiti a stabulazione libera, con modifiche delle corsie d'alimentazione ed adeguamento, con riordino, delle concimaie sui terreni oggetto dell'atto trascrivendo, dalla fusione delle particelle 18/b, 18/c, 18/d e 21/a, giusta mod. 8 n. 90527 del 20 settembre 1990, "si era data origine all'attuale particella 54 di are 82.45", vincolo trascritto a Verona in data 22 febbraio 2002 ai nn. 6971/4897.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta: Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che i beni che compongono il presente lotto risultano nel possesso della società esecutata che conduce il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole.

I fabbricati parte del Lotto 5, risultano nel possesso della società esecutata che li impiega per la sua attività agrotecnica e per il deposito dell'attrezzatura agricola.

Il perito riferisce che gli immobili a vocazione abitativa risultavano disabitati, privi di mobilia, privi di riscaldamento e versano nello stato di rudere non abitabile.

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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) La corte agreste denominata "Carbonara-Ronchi" è così composta:

- Fg 19, Part. 53, Sub. 1 e Sub 2: palazzina terra tetto, composta da due unità abitative, ognuna con ingresso e scala indipendente, distribuite su piano terra, primo e secondo di

sottotetto.

- Fg 19, Part. 53, Sub. 4: fabbricato edificato a metà degli anni 50 del secolo scorso, addossato all'attuale struttura sub. 6, comprende il solo piano primo e secondo, edificato ad uso abitativo.

- Fg 19, Part. 53, Sub. 6: Fabbricato di grandi dimensioni edificato per attività agricole composto da magazzini e depositi per granaglie, derrate alimentari e attrezzatura agricola di mq 2543. Il fabbricato ha la copertura con strutture portanti sfrondate e copertura in fibra di amianto frantumata, versa in pessimo stato conservativo.

Fa parte del medesimo sub 6, un capannone aperto per ricovero di attrezzature agricole/essicazione tabacco di mq 557 con copertura in fibra di amianto frantumata e versa in pessimo stato di conservazione con annessa concimaia; oltre ad un annesso rustico di piccole dimensioni 125 mq., edificio sorto i primi del '900, con valenza di deposito e ricovero animali da cortile, anch'esso con copertura in lastre di ondulina in fibrocemento e amianto tipo eternit.

Il perito ha evidenziato che l'eternit dovrà essere smaltito presso le discariche autorizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ma dei relativi costi se ne è tenuto conto nella stima del bene.

2) Il lotto comprende anche due part. 111 e 134, a vocazione capezzagna, oltre alla part. 53, censita ai fabbricati, ad uso corte agreste e sedime dei fabbricati.

3) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16 (facente parte di altro lotto), per poi proseguire sulle Part 111, 134 del fg. 19 (capezzagne ad uso agricolo) che pongono l'accesso alle part. 137 e 53. Il fondo, presenta altri stradelli secondari dislocati a lato del fondo. (per maggiori informazioni vedere a pag. 194 della perizia).

4) Il fondo è irriguo con acque provenienti dal vicino fosso denominato "canale 238/633" che scorre a lato della part 29 fg 16 e Fossa Draga che corre al margine della vicina particella 138. Ambedue i canali scorrono a cielo aperto, si convogliano poi nelle canalizzazioni ai lati estremi del terreno.

5) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

6) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

7) **Nella la casa agreste m.n. 53 subb 1-2** che versa in pessime condizioni di conservazione, gli impianti termico, gas, elettrico, idrico sono assenti.

**Nell'appartamento m.n. 53 sub. 4** che versa in cattive condizioni di conservazione gli impianti sono vetusti e non funzionanti.

**Il rustico m.n. 53 sub. 6/parte (pollaio)** è privo di impianti fatta eccezione per la fornitura di energia elettrica.

**La struttura a magazzini deposito ricovero attrezzi Fg 19, part 53 Sub 6/parte** è in pessime condizioni di conservazione. Per ciò che concerne gli impianti a pagina 188 della perizia di evidenza che gli stessi ove presenti sono in condizioni scarse, in particolare: "L'edificio è dotato di impianto elettrico con impianto per parti ed in maniera disorganica, per parti o stanze. Tutto l'impianto è non funzionante perché vetusto, alcuni tratti sono stati ripristinati in maniera rabberciata e non certificata. L'intero impianto è da considerarsi non funzionante, non esistente.

Impianto di riscaldamento: lo stabile era riscaldato con ventilconvettori, ora non più esistenti, mancanti o non funzionanti. La zona taverna dotata di vecchia centrale termica

non funzionante. Il riscaldamento acqua sanitaria, ho rilevato la presenza di alcuni scaldacqua a gas di cui non è stata accertata la funzionalità.

**Il capannone essiccazione tabacchi e concimaia, Fg 19 Part 53 Sub 6/parte** è privi di impianti.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 6**

Tra i **Comuni di Povegliano Veronese (VR)** e **Vigasio (VR)**, Località Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 58.157 mq. in parte occupato da **vasca da digestato non palabile**.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. **149**, Via Ronchi n. CM, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 1.977,02

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. **148** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 50.925, RD Euro 473,41, RA Euro 276,16 [ex m.n. 112 di 65.876 mq. parte (ex m.n. 18 parte). Il m.n. 112 di 65.876 mq. comprende il m.n. 112 di 2.624 mq., il m.n. 122 ex 23 e il m.n. 123 ex 25]

mapp. **149** - ente urbano, superficie mq. 1.757 [ex m.n. 112 di 65.876 mq. parte (ex m.n. 18 parte). Il m.n. 112 di 65.876 mq. comprende il m.n. 112 di 2.624 mq., il m.n. 122 ex 23 e il m.n. 123 ex 25]

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

mapp. **183** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 5.475, RD Euro 41,28, RA Euro 29,69

**al valore d'asta di Euro 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila)**

**offerta minima Euro 324.000,00 (trecentoventiquattromila)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che la planimetria catastale ai fabbricati identifica univocamente la vasca per digestato che risulta corretta. Il perito conferma che gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

- Presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Povegliano, per il presente lotto di vendita, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

\* Permesso di Costruire n. 22 del 31/05/2013, rilasciato dal Comune di Povegliano V.se per la costruzione di una Vasca per digestato non palabile a cielo aperto. Il progetto prevedeva la costruzione della vasca a forma ovale, in calcestruzzo armato, delle dimensioni di ml 38,30 x 24,80, h 4,00 metri.

\* Variante n. 26 del 18/08/2016, al Permesso di costruire 22/2013. Il progetto allegato alla variante prevede la costruzione della vasca a cielo aperto non più in pianta ovale, bensì in pianta circolare. La costruzione della vasca per digestato è stata edificata, tuttavia la pratica non è stata conclusa tramite il protocollo del documento di Fine Lavori.

- Presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Vigasio, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi.

E' stato segnalato che sul lotto in oggetto, potrebbero essere presenti contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue, dislocate nei bordi estremi del terreno. Qualora presenti, sono da considerarsi vetuste e in parte frantumate. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi oltre a quelli elencati.

- Presso il Consorzio di Bonifica Veronese: nel corso delle indagini peritali, è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in Euro 120,00/anno.

E' stato inoltre segnalato che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

- E' stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in Euro 120,00/anno.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha poi segnalato che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Giudizio su conformità edilizia:

a) In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Povegliano Veronese - ufficio Edilizia Privata - relative ai progetti edilizi che hanno assentito l'edificazione della vasca per digestato, sono emersi i giusti permessi e titoli edilizi che ne consentono l'edificazione. Alla 1<sup>a</sup> concessione edilizia riguardante il progetto della vasca in formato ovale, ne segue una variante alla Concessione Edilizia che assente l'edificazione della vasca in formato

circolare. Tuttavia la pratica è da considerarsi difforme perché non conclusa con la Fine Lavori.

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano V., trattandosi di opere ad uso zootecnico, assentite ma non concluse, sono sanabili tramite presentazione di "SCIA in Sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa.

E' doveroso produrre tutta la documentazione necessaria quali ad esempio autorizzazioni Ulss, denuncia dei cementi armati, relazioni ambientali ed altro, al fine di depositare il "Certificato di collaudo e dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate" e concludere con la fine lavori.

Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di Scia in Sanatoria sconta la sanzione amministrativa il cui importo è stabilito dal regolamento del Comune, oltre alle pratiche Ulss e cementi armati.

Il perito ha stimato Euro. 3.032,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad Euro 4.000,00 per pratiche relative ad enti correlati, oltre ai costi tecnici e progettuali, per un ammontare totale di Euro 12.000,00. Il perito ne ha tenuto conto in

fase valutativa del cespite.

b) Ulteriore situazione edilizia dei Comuni di Vigasio e Povegliano:

L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V.se, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

c) Consorzio di Bonifica Veronese: All'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica è emerso che una porzione di alveo demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare concessione idraulica. È necessario avviare la procedura di sanatoria di regolarizzazione tramite richiesta di concessione per l'occupazione di area demaniale che sconta il costo di 150 Euro per la domanda oltre a due marche da bollo 36 Euro. L'occupazione sarà soggetta ad un canone a decorrere dalla data di rilascio.

d) Genio Civile: Qualora si dovesse riscontrare la presenza di un pozzo artesiano non autorizzato dal Genio Civile, è necessario inoltrare una richiesta di Sanatoria ai fini della legittimazione del pozzo per scopi agricoli o zootecnici. Si dovrà poi allegare la Domanda per messa in funzione del pozzo con richiesta di accertamento e verranno richieste il pagamento delle annualità retroattive. Inoltre l'Ufficio del Genio Civile comunica l'avvenuto deposito di sanatoria al Comune di appartenenza che provvede a definire una sanzione amministrativa.

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 rilasciato dal Comune di Vigasio (VR) in data 28 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 18 Mapp. 183 risulta classificato in "Z.T.O. - Zona Agricola"

- Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola, non si riscontra nessun rilievo.

- Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 4

- Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 - Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. ? Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 al P.I. (Piano degli Interventi), approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante il terreno identificato al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 18, mappale n. 183, risulta classificata in Z.T.O.: Zona agricola.

Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea- Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali - beni culturali ed ambientali

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in

data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 148-149 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 mm.nn. 148-149 ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

- compravendita del 18/06/1997 n. 25832 rep. Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio Sul Mincio (VR), trascritto a Verona in data 14/07/1997 ai numeri 22012/15942.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 381/2023 R.E. risulta inoltre:  
costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 u.c. L.R.V. n. 24 del 05.03.1985 (vincolo avente ad oggetto, oltre ad altro mappale, i mm.nn. 18/a-18/b/18/c-18/d e 21/a del fg. 19) Quadro D: "... vincolo che riguarda la copertura di spazi attualmente adibiti a stabulazione libera, con modifiche delle corsie d'alimentazione ed adeguamento, con riordino, delle concimaie sui terreni oggetto dell'atto trascrivendo, dalla fusione delle particelle 18/b, 18/c, 18/d e 21/a, giusta mod. 8 n. 90527 del 20 settembre 1990, "si era data origine all'attuale particella 54 di are 82.45", vincolo trascritto a Verona in data 22 febbraio 2002 ai nn. 6971/4897.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

- I terreni censiti a C.T. del Comune di Vigasio con Sez. A Fg. 2 mm.nn. 29/a e 30/a (oggi parte del m.n. 183 del fg. 18 del Comune di Vigasio), oltre al terreno censito al C.T. del Comune di Povegliano V.se con Sez. B Fg. 11 m.n. 7/A sono gravati da servitù di elettrodotto trascritta a Verona in data 2 giugno 1986 nn. 11625/8771 a favore di ENEL.

La servitù è attualmente attiva.

- Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

Alla data dei sopralluoghi avvenuti fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, in riferimento alla particella censita al NCEU Fg 19, part 149, cat D/10 e al relativo terreno NCT fg 19 part 149, del Comune di Povegliano V.se, terreno su cui sorge l'impianto per stoccaggio digestato, risultava utilizzato dalla ditta (omissis), al fine di stoccare i liquami provenienti dalla propria azienda zootecnica. L'utilizzo è privo di contratto di locazione.

I terreni censiti al NCT del Comune di Povegliano V., fg 19, part 148, e al Comune di Vigasio, Fg 18, part 183, risultavano nel possesso della società esecutata.

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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud e per mezzo dei mappali 216 (lotto 3) e 111 (lotto 5), ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo. (Per maggiori informazioni vedere pagina 251 della perizia)

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

4) La vasca "per digestato non palabile a cielo aperto" (concimaia) è stata portata a termine nel 2016: la vasca è circolare ed è del tipo semi interrata e libera alla sommità, detta a cielo aperto. Misura in diametro m. 33,00, e di altezza H. 6,00 m., per complessivi 5130,00 mc circa. E interrata per una quota di circa 2 metri, i restanti 4,00 metri emergono dal piano campagna.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 7**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Carbonara/Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 70.335 mq.

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

**mapp. 115** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 732, RD Euro 6,80, RA Euro 3,97 [(ex m.n. 18

parte) comprende il m.n. 131 (ex m.n. 5 parte)]

**mapp. 138** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 69.603, RD Euro 668,61, RA Euro 377,44 [(ex m.n. 1 parte), comprende il m.n. 143 (ex m.n. 3 parte) e il m.n. 141 (ex m.n. 109 parte ex m.n. 18 parte). N.B. Il m.m. 109 comprende: m.n. 110 (ex 18 parte), m.n. 118 (ex 2 parte), m.n. 120 (ex 23 parte), m.n. 126 (ex 4 parte), m.n. 128 (ex 5 parte) e m.n. 129 (ex 5 parte)]

**al valore d'asta di Euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila)**

**offerta minima Euro 189.000,00 (centottantanovemila)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che: E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Povegliano V.se e per il presente lotto non sono stati reperiti titoli edilizi. Il perito ha segnalato inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato tuttavia, che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia: presso il Comune di Povegliano l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se pertanto non sono previsti progetti. 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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 115 e 138 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Inoltre ricadono Parzialmente in:

Art. 2 N.T. area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua  
Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Art. 10 N.T. PAQE "ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale", e in "ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale"

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 115 e 138 ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

Inoltre i II mappali 115 e 138, sono assoggettati a:

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI - risultano parzialmente sovrapposti da servitù idraulica

Art. 6 NTO del PI - vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. e dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- atto di "conferimento beni in società" in data 29 dicembre 1980 n. 53854 Rep. Notaio Giustino Marino di Verona, trascritto a Verona in data 09 febbraio 1981 ai nn. 3006/2338 [oggetto, oltre a maggior consistenza: CT Povegliano V.se Fg B/11 (oggi Fg. 19), mm.nn. 1-2-3-4-5; CT Povegliano V.se Fg B/8 (oggi Fg. 16), mm.nn. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-36];

- "trasformazione di società" giusta verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Giustino Marino di Verona in data 27 dicembre 1985 n. 64925 Rep., trascritto a Verona in data 19 marzo 1986 ai nn. 6120/4442;

- atto di "cessione di quote di società in accomandita semplice - modificazione di patti sociali" autenticato il 28 gennaio 1991 n. 118.223 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 15 aprile 1991 ai nn. 10302/8111;

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 381/2023 R.E. risulta inoltre:

costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 u.c. L.R.V. n. 24 del 05.03.1985 (vincolo avente ad oggetto, oltre ad altro mappale, i mm.nn. 18/a-18/b/18/c-18/d e 21/a del fg. 19) Quadro D: "... vincolo che riguarda la copertura di spazi attualmente adibiti a stabulazione libera, con modifiche delle corsie d'alimentazione ed adeguamento, con riordino, delle concimaie sui terreni oggetto

dell'atto trascrivendo, dalla fusione delle particelle 18/b, 18/c, 18/d e 21/a, giusta mod. 8 n. 90527 del 20 settembre 1990, "si era data origine all'attuale particella 54 di are 82.45", vincolo trascritto a Verona in data 22 febbraio 2002 ai nn. 6971/4897.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16 (lotto 3), per poi proseguire sulle Part 111, 134 (entrambe facenti parte del lotto 5) e 115 del fg 19, capezzagne ad uso agricolo. Il fondo, oltre allo stradello compreso nel presente lotto individuato alla Part. 115 ad uso capezzagna, non presenta altri stradelli.

I margini dislocati a sud e ad ovest, sono caratterizzati dal passaggio del canale demaniale Fossa Draga.

(per maggiori informazioni vedere alle pag. 279-282 della perizia).

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 8**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Carbonara/Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 76.526 mq.

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

**mapp. 133** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 466, RD Euro 4,48, RA Euro 2,53 [ex m.n 53 di 8.685 mq (parte). Il m.n. 53 di 8.685 mq (già m.n. 21 parte), comprende: m.n. 74 (ex m.n. 18 parte), m.n. 54 (ex m.n. 21 parte)]

**mapp. 113** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 76.060, RD Euro 707,07, RA Euro 412,46 (ex

m.n. 18 parte)

**al valore d'asta di Euro 274.000,00 (duecentosettantaquattromila)**

**offerta minima Euro 205.500,00 (duecentocinquemilacinquecento)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Povegliano V.se e per il presente lotto non sono stati reperiti titoli edilizi. Il perito ha segnalato inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato tuttavia, che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia: presso il Comune di Povegliano l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se pertanto non sono previsti progetti. 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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 113 e 133 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1 - Confine Comunale

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione - Confine comunale.

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 113 e 133 ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 381/2023 R.E. risulta inoltre:

costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 u.c. L.R.V. n. 24 del 05.03.1985 (vincolo avente ad oggetto, oltre ad altro mappale, i mm.nn. 18/a-18/b/18/c-18/d e 21/a del fg. 19) Quadro D: "... vincolo che riguarda la copertura di spazi attualmente adibiti a stabulazione libera, con modifiche delle corsie d'alimentazione ed adeguamento, con riordino, delle concimaie sui terreni oggetto dell'atto trascrivendo, dalla fusione delle particelle 18/b, 18/c, 18/d e 21/a, giusta mod. 8 n. 90527 del 20 settembre 1990, "si era data origine all'attuale particella 54 di are 82.45", vincolo trascritto a Verona in data 22 febbraio 2002 ai nn. 6971/4897.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società eseguita, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi

sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16 (lotto 3), per poi proseguire sulla Part 111 (lotto 5), capezzagna ad uso agricolo. Il fondo presenta altri due stradelli secondari dislocati rispettivamente al margine nord e al margine sud ovest.

(per maggiori informazioni vedere pag. 302 della perizia).

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 9**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Carbonara/Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 75.477 mq.

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

**mapp. 135** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 992, RD Euro 9,53, RA Euro 5,38 [ex m.n. 53 di 8.685 mq (parte). Il m.n. 53 di 8.685 mq (già m.n. 21 parte), comprende: m.n. 74 (ex m.n. 18 parte), m.n. 54 (ex m.n. 21 parte)]

**mapp. 9** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 11.260, RD Euro 116,31, RA Euro 61,06

**mapp. 114** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 63.225, RD Euro 587,75, RA Euro 342,86 [(ex m.n. 18 parte) comprende il m.n. 130 (ex m.n. 5 parte)]

**al valore d'asta di Euro 270.000,00 (duecentosettantamila)**

**offerta minima Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Povegliano V.se e per il presente lotto non sono stati reperiti titoli edilizi. Il perito ha segnalato inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato tuttavia, che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia: presso il Comune di Povegliano

l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se pertanto non sono previsti progetti. 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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 9, 114 e 135 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Le Particelle 9 e 114 ricadono totalmente/parzialmente in:

Art. 2 N.T. - area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

Art. 10 N.T. PAQE - "ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale" e in "ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale.

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione - Confine comunale

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 9, 114 e 135 ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

Inoltre i mappali 9 e 114 del Fg 19, sono assoggettati a:

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI - risultano parzialmente sovrapposti da servitù idraulica

Art. 6 NTO del PI vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep.

Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 381/2023 R.E. risulta inoltre:

costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 u.c. L.R.V. n. 24 del 05.03.1985 (vincolo avente ad oggetto, oltre ad altro mappale, i mm.nn. 18/a-18/b/18/c-18/d e 21/a del fg. 19) Quadro D: "... vincolo che riguarda la copertura di spazi attualmente adibiti a stabulazione libera, con modifiche delle corsie d'alimentazione ed adeguamento, con riordino, delle concimaie sui terreni oggetto dell'atto trascrivendo, dalla fusione delle particelle 18/b, 18/c, 18/d e 21/a, giusta mod. 8 n. 90527 del 20 settembre 1990, "si era data origine all'attuale particella 54 di are 82.45", vincolo trascritto a Verona in data 22 febbraio 2002 ai nn. 6971/4897.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:  
Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli atri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16 (lotto 3), per poi proseguire sulle Part 111 e 134 (entrambe facenti parte del lotto 5) capezzagne ad uso agricolo. Il fondo presenta atri due stradelli secondari dislocati rispettivamente al margine nord est e al margine conclusivo del fondo rivolto a nord est. Il margine dislocato a nord ovest, è caratterizzato dal passaggio del canale demaniale fossa Draga (per maggiori informazioni vedere pag. 326 della perizia).

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 10**

Tra i Comuni di **Povegliano Veronese (VR)** e **Vigasio (VR)**, Località Ronchi, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 132.112 mq.

Il tutto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. **10** - seminativo cl. 2, superficie mq. 1.461, RD Euro 11,70, RA Euro 7,55

mapp. **107** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 126.178, RD Euro 1.172,98, RA Euro 684,24 (ex m.n. 18 parte)

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

mapp. **70** - seminativo cl. 2, superficie mq. 4.473, RD Euro 37,19, RA Euro 23,10

**al valore d'asta di Euro 463.000,00 (quattrocentosessantatremila)**

**offerta minima Euro 347.250,00 (trecentoquarantasettemiladuecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

Presso l'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi.

Il perito ha segnalato tuttavia che sul lotto in oggetto, potrebbero essere presenti contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue, dislocate nei bordi estremi del terreno. Qualora presenti, sono da considerarsi vetuste e in parte frantumate. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi oltre a quelli elencati.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

Il perito ha segnalato che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è pertanto invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Per ciò che concerne il giudizio di conformità edilizia presso i Comuni di Vigasio e Povegliano:

L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V.se, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

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 rilasciato dal Comune di Vigasio (VR) in data 28 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT(Piano di Assetto del Territorio), approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 18 Mapp. 70 risulta classificato in "Z.T.O. - Zona Agricola"

-Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola,

non si riscontra nessun rilievo.

- Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. - parte Area idonea a condizione di tipo 4

- Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 - Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. ? Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 al P.I. (Piano degli Interventi), approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante i terreni identificati al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 18, mappale n. 70, risulta classificata in Z.T.O.: Zona agricola.

Detto Terreno ricade interamente in Zona Territoriale Omogenea- Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali ? beni culturali ed ambientali.

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025** e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 10 e 107 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 2 N.T. - Area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 10 N.T. - "Ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale" e in "ambiti di interesse paesaggistico ad ambientale"

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

- Carta della Fragilità

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 10 e 107 ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

Inoltre ricadono totalmente o parzialmente in

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI - risultano parzialmente o totalmente sovrapposti da servitù idraulica

Art. 6 NTO del PI - vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;

- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 381/2023 R.E. risulta inoltre:

costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 u.c. L.R.V. n. 24 del 05.03.1985 (vincolo avente ad oggetto, oltre ad altro mappale, i mm.nn. 18/a-18/b/18/c-18/d e 21/a del fg. 19) Quadro D: "... vincolo che riguarda la copertura di spazi attualmente adibiti a stabulazione libera, con modifiche delle corsie d'alimentazione ed adeguamento, con riordino, delle concimaie sui terreni oggetto dell'atto trascrivendo, dalla fusione delle particelle 18/b, 18/c, 18/d e 21/a, giusta mod. 8 n. 90527 del 20 settembre 1990, "si era data origine all'attuale particella 54 di are 82.45", vincolo trascritto a Verona in data 22 febbraio 2002 ai nn. 6971/4897.

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi.

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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si volta verso sud accedendo sui mm.nn. 216 (lotto 3), 111 e 134 (entrambi facenti parte del lotto 5) ad uso capezzagna, si svolta verso sud est, percorrendo la capezzagna individuata fra le particelle 113 (lotto 8) e 114 (lotto 9), fino a giungere al fondo in oggetto. (Per maggiori informazioni vedere pagina 348 della perizia)

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il

valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **Regime fiscale**

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

#### **Lotto 11**

In **Comune di Povegliano Veronese (VR)**, Località Ronchi/Carbonara, **piena proprietà di fondo rustico** della superficie catastale complessiva pari a 81.063 mq.

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 19:

mapp. **76** - semin irrig cl. 2, superficie mq. 77.773, RD Euro 702,91, RA Euro 421,75

Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR) Fg. 16:

mapp. **101** - semin irrig cl. 1, superficie mq. 3.290, RD Euro 37,38, RA Euro 20,39 (ex Fg. 16 m.n. 18)

**al valore d'asta di Euro 299.000,00 (duecentonovantanovemila)**

**offerta minima Euro 224.250,00 (duecentoventiquattromiladuecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermata la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni e l'anagrafica.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che:

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V.se e per il presente lotto, non sono stati reperiti titoli edilizi. Il perito ha segnalato inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

Il perito ha tuttavia segnalato che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Situazione edilizia del Comune di Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V.se pertanto non sono previsti progetti.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ed è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani.

La denuncia riporta il Protocollo n. 18900/715 - 166 del 21 novembre 1995 e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano di diametro 30 mm, profondità 20 mt, con prelievo L. 1.400 giornalieri tramite pompa aspirante. Il Pozzo è identificato sulla ex part. 19 fg 19 attuale part 76.

L'ufficio dei Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 21/11/1995, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale.

Il perito ha segnalato di non aver potuto identificare fisicamente il pozzo pertanto di non aver potuto verificare la presenza e/o funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, quindi la si considera non funzionante.

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 rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (VR) in data 20 febbraio 2025 e allegato alla perizia in atti risulta che:

Secondo il PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 101 nonché al Foglio 19 mapp.76 ricadono totalmente in:

- Carta della Pianificazione Territoriale

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art. 8 N.T. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Inoltre la Part 76 del Fg 19, e la Part 101 del Fg 16, ricadono totalmente in:

Art. 2 N.T. - area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

Art. 10 N.T. PAQE - "ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale", e in "ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale".

- Carta della Fragilità

Part 76 del Fg 19, e la Part 101 del Fg 16, ricadono totalmente in:

Art. 41 N.T. - Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 42 N.T. - Area idonea non idonea

- Carta della Trasformabilità

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. - Area di rinaturalizzazione

Secondo P.I. (Piano degli Interventi), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03 /2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 101 nonché al Foglio 19 mapp. 76, ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI Area ZTO E - Agricola.

Inoltre il mapp. 101 fg. 16 e il mapp. 76 fg. 19, ricadono parzialmente in:

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI - risulta parzialmente sovrapposto a servitù idraulica

Art. 55 NTO del PI - Corridoio ecologico della rete locale

Art 4 e 8 NTO del PI - Fascia di rispetto dai gasdotti

Art. 6 NTO del PI - vincolo di inedificabilità per totale sovrapposizione alla fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale

#### **Titolo di provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti dell'esecuzione n. 208/2024 R.E. e dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- atto di "cessione di quote di società in accomandita semplice - modificazione di patti sociali" autenticato il 28 gennaio 1991 n. 118.223 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona,

trascritto a Verona in data 15 aprile 1991 ai nn. 10302/8111;  
- atto di "conferimento di azienda agricola in società in accomandita semplice e conseguente aumento di capitale" autenticato in data 28 dicembre 1991 n. 130.381 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 23 gennaio 1992 ai nn. 3807/3335;  
- atto di compravendita autenticato il 24 ottobre 1991 n. 127.950 Rep. Notaio Paola Mazza di Verona, trascritto a Verona in data 18 novembre 1991 ai nn. 29846/21306;  
- atto di compravendita in data 30 dicembre 2009 n. 10713 Rep. Notaio Giacomo Gelmi di Verona, trascritto a Verona in data 20 gennaio 2010 ai nn. 1802/1060;  
- atto di "recesso di socio - trasformazione di società in accomandita semplice e approvazione di patti sociali" autenticato il 21 novembre 2011 n. 149.080 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai nn. 44237/28105.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta: Per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità.

Il perito ha poi segnalato che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta che gli immobili sono nel possesso della società esecutata, liberi da contratti di locazione attivi. 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 data 15 aprile 2025 a firma dell'arch. Paola Galante (agli atti) risulta:

1) L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16 (lotto 3), per poi proseguire sulle Part 111, 134 (entrambre facenti parte del lotto 5) e 115 (lotto 7) del fg 19, capezzagne ad uso agricolo. Il fondo, presenta altri stradelli secondari dislocati lateralmente. Il fondo agricolo è caratterizzato dalla presenza di due canali demaniali che percorrono i margini nord e sud

del lotto agreste (per maggiori informazioni vedere a pagina 374 della perizia).

2) I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

3) Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di Euro 264,69 ad ettaro.

#### **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 Maria Enrica Trivelli**, Via Daniele Manin n. 5, Verona, tel. 045592599,, email mariaenrica.trivelli@gmail.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.

#### **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 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 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](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Abilio S.P.A.** il cui portale è **[www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 05461915197 - mail: [info@abilio.com](mailto:info@abilio.com).

### **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 Giovanni Calvelli - N. 381/2023 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

## **b) OFFERTA TELEMATICA**

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "[www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

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

## 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 381/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giovanni Calvelli**, alle seguenti coordinate: **"IT 28 Z 03268 11702 052536110690"** (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, Il comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

#### **I N F O R M A**

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

Verona, 30 ottobre 2025

Il Notaio delegato Giovanni Calvelli