



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 133/2022 R.G.E. cui è riunita la n. 35/2023 e la n. 271/2023 R.E. R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Nicola Ruberto Tel.: 045594030 mail:
nicolaruberto@studiolegtrib.eu

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

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

AVVISA CHE

il giorno 02 dicembre 2026 alle ore 16.10 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 16.00) 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 Caldiero (VR)**, Via Santi n. 46, **piena proprietà di compendio immobiliare** costituito da fondo agricolo, alloggio padronale, ricovero attrezzi, locali deposito e corte.

Catasto Fabbricati del Comune di Caldiero (VR) Fg. 8:

mapp. 192 sub 1, Via Santi P. T, cat. A/7 - cl. 3 - vani 8 sup.cat. mq. 225 - R.C. Euro 888,31

mapp. 192 sub 2, Via Santi P. S1, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 216 - mq. 184 - R.C. Euro 285,08

mapp. 491, Via Santi n. 46, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 1.820,00

Catasto Terreni del Comune di Caldiero (VR) Fg. 8:

mapp. 20 - frutteto cl. 02, ha. 2.42.45, RD Euro 430,99, RA Euro 250,43

mapp. 491 - ente urbano, superficie mq. 1.835

Dalla certificazione redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti ex art. 567 c.p.c. risulta che i fabbricati censiti al C.F. con Fg. 8 mn. 192 subb. 1-2 sono stati edificati sull'Ente Urbano identificato al C.T. del Comune di Belfiore con Fg. 8 m.n. 192 E.U. di 217 mq.

al valore d'asta di Euro 850.000,00 (ottocentocinquantamila)

offerta minima Euro 637.500,00 (seicentotrentasettemilacinquecento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (cinquemila)**

Situazione catastale

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana

Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

- L'instestazione catastale risulta conforme a quella risultante dalle visure ipotecarie.
- L'immobile mapp. 192 risulta difforme dalle planimetrie catastali per le stesse difformità di cui al Paragrafo D.1.6 "Situazione edilizia dell'immobile" (vedasi da pag. 89 a pag. 92 della perizia).

Ed inoltre, al piano terra/rialzato i balconi ed i terrazzi insistono sul mapp. 20 ed al piano seminterrato anche l'ampliamento per deposito/vano tecnico, l'intercapedine di areazione e di protezione dei muri perimetrali e la rampa di accesso insistono sul mapp. 20; è stato pertanto previsto un frazionamento per adeguare l'area di sedime del mapp. 192 all'effettiva consistenza dell'immobile a discapito dell'area del mapp. 20.

- L'immobile mapp. 491 risulta conforme alla planimetria catastale ma difforme ai titoli edilizi (si veda il Paragrafo D.1.6 "Situazione edilizia dell'immobile" della perizia)

- E' stato inoltre previsto in mappa catastale la rettifica del confine con il mapp. 23 in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest.

Pertanto per entrambi i mappali, effettuati i ripristini, le rimozioni e le sanatorie previste di cui al paragrafo D.1.6 della perizia, sarà comunque necessario un adeguamento catastale con rettifica inserimento in mappa, frazionamento e produzione di nuove planimetrie.

Costo per adeguamento catastale Euro 7.000,00.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono stati realizzati a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

A) Locali deposito (Mapp. 491)

Il locale deposito deriva un corpo originario la cui presenza si riscontra anche nelle mappe catastali d'impianto riguardanti il censimento dei terreni e dei fabbricati risalente al primo novecento (ante 01/09/1967).

Nel tempo tale corpo è stato oggetto di vari interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione, fino al raggiungimento della configurazione attuale, di cui alle seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza di Costruzione n. 781 del 22 maggio 1973 su domanda presentata in data 12 maggio 1973, relativa alla costruzione di un nuovo capannone ad uso agricolo per ricovero attrezzi e generi del fondo (All. F.1.10a).
2. C.E. n. 1376 del 6 maggio 1981 per la costruzione di un edificio di civile abitazione e ricovero attrezzi (All. F.1.10b).

Nota: Trattasi di costruzioni rurali ed a tal fine sono allegati alla C.E. l'attestato IPA di riconoscimento qualifica imprenditore agricolo nonché i vincoli sui mappali ai sensi della Legge Regionale Veneto del 13/09/1978 n. 58 artt. 5-7 (All. F.1.8a).

3. C.E. 1420 prot. 2246 del 27 luglio 1985 per variante planimetrica alla C.E. 1376/1981 (All. F.1.10c).

4. Permesso di Abitabilità del 24/07/1982 relativo alla C.E. n. 1376 (All. F.1.10d).

5. C.E. 1796 prot. 3912 del 18 settembre 1985 per lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio a civile abitazione da adibirsi ad uso ricovero attrezzi agricoli (All. F.1.10e).

6. Domanda di sanatoria N. 127 prot. n. 1709, ai sensi Legge n. 47/1985, presentata in data 29.03.1986 (All. F.1.10f).

7. C.E. n. 2920 prot. n. 5881 dell'11 novembre 1996 relativa alla realizzazione di un ricovero attrezzi agricoli rilasciata su domanda del 18/06/1996 (All. F.1.10g).

Nota: Trattasi di costruzione in zona agricola ed a tal fine sono riportati in C.E.

l'attestazione IPA di riconoscimento qualifica imprenditore agricolo a titolo principale nonché il vincolo sul mappale ai sensi della Legge Regionale Veneto del 5/03/1985 n. 24 art. 6 (All. F.1.8b).

8. D.I.A. prot. n. 9691 presentata in data 4 settembre 2009 per la manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura, con installazione di un impianto fotovoltaico, di fabbricati adibiti a ricovero attrezzi (All. F.1.10h).

B) Alloggio padronale (Mapp. 192)

1. C.E. n. 1376 del 6 maggio 1981 per la costruzione di un edificio di civile abitazione e ricovero attrezzi (All. F.1.10b).

2. C.E. 1420 prot. 2246 del 27 luglio 1981 per variante planimetrica alla C.E. 1376/1981 (All. F.1.10c).

3. Permesso di Abitabilità del 24/07/1982 relativo alla C.E. n. 1376 (All. F.1.10d).

A pagina 91 della perizia è stato evidenziato che lo stato attuale non è conforme a quanto risultante dai titoli edilizi.

Si riportano di seguito le **difformità** più significative riscontrate dai periti ed elencate alle pagina 91-92:

Mapp. 192 sub. 1 e sub. 2

Piano terra/rialzato - sub. 1

- Rimozione del locale ripostiglio - Difformità sanabile.
- Realizzazione di collegamento del piano terra/rialzato al locale sottotetto non abitabile, in progetto inaccessibile, tramite l'inserimento di una scala a chiocciola - Difformità sanabile con adeguamento della scala alla normativa vigente.
- Realizzazione nel sottotetto non abitabile di due ambienti - Difformità sanabile.
- Realizzazione nel sottotetto non abitabile di un bagno - Difformità non sanabile: si prevede la rimozione del bagno.

Piano seminterrato - sub. 2

- Realizzazione di un ulteriore locale nell'ambito dell'area ricovero attrezzi - Difformità sanabile.
- Realizzazione di un ulteriore deposito/locale tecnico: Difformità sanabile con eventuale adeguamento delle bocche di lupo.
- Mancata rappresentazione negli elaborati grafici di progetto dell'intercapedine di areazione e di protezione dei muri perimetrali del piano interrato - Da inserire nei nuovi elaborati grafici.
- Realizzazione di un bagno nell'intercapedine - Difformità non sanabile: si prevede la rimozione del bagno.

Mapp. 491

- Rimozione del piccolo locale ripostiglio confinante con il mapp. 21 - Difformità sanabile.
- Realizzazione di un solaio nel locale deposito concimi - Difformità sanabile.
- Suddivisione del locale deposito al confine con il mapp. 23 in tre locali deposito - Difformità sanabile.
- Suddivisione del locale deposito al confine con il mapp. 23 con la realizzazione di un locale mensa, n. 2 bagni e 2 spogliatoi - Si prevede il ripristino come da progetto.

In generale in tutti i mapp. alcune misure interne dei locali (larghezza - lunghezza - altezza) differiscono da quelle di progetto eccedendo la soglia di tolleranza.

Difformità da regolarizzare.

a) Costi per C.I.L.A./S.C.I.A. tardiva per opere sanabili con anche opere in parziale ripristino e/o demolizione per adeguamento al progetto compreso regolarizzazione misure interne, oneri ed eventuali sanzioni Euro 30.000,00

b) Costi per rimozione opere non sanabili compreso ripristini e/o demolizioni per

adeguamento al progetto Euro 40.000,00

Costo complessivo per adeguamento urbanistico Euro 70.000,00.

Oggetto di pignoramento è il compendio immobiliare di un'azienda agricola costituito da un fondo agricolo coltivato in prevalenza a frutteto (meleto), alloggio padronale e locali deposito con corte.

L'alloggio padronale, disposto su 2 piani di cui uno seminterrato, risulta originato con C.E. n. 1376 del 1981 e succ. variante C.E. 1420 del 1981.

I locali deposito derivano invece da un nucleo di antico impianto con successivi ampliamenti a partire da Licenza di Costruzione n. 781 del 1973, C.E. n. 1376 del 1981 e seguenti.

I periti hanno evidenziato, come sopra riportato, che **l'ampliamento del locale deposito (mapp. 491) e la realizzazione del mapp. 192 (abitazione sub. 1 e ricovero attrezzi sub. 2) sono stati effettuati ai sensi della Legge Regionale Veneto del 13/09/1978 n. 58 artt. 5-7 e che pertanto, trattandosi della costruzione di una casa di abitazione a carattere rurale, in allegato alla C.E. n. 1376/81 si riscontra l'attestato IPA di riconoscimento qualifica imprenditore agricolo nonché l'atto di vincolo del 30/03/1981 riguardanti il mapp. 20 fg. 8 (ha 2.45.43) ed i mapp. 17-83-84 del fg. n. 8 (oggi mapp. 491) (si vedano le pagine 20-21 della perizia e All. F.1.8a).**

Successivamente **per il rilascio di Concessione Edilizia n. 2920/96, è stato imposto un ulteriore vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di annesso rustico in data 20/09/1996 sul mapp. 83 (oggi parte del mapp. 491 del C.F.), con validità fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona** (si veda All. F.1.8b della perizia).

A tal proposito, in perizia è stata evidenziata che il mapp. 83 vincolato, ricadente a suo tempo in zona agricola, oggi è parte del mapp. 491 del C.F. che ricade in "Zona A/045 e A/046 Centro Storico" del vigente Piano degli Interventi.

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

Nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caldiero (VR) il 06/12/2024 (allegato alla perizia agli atti) risulta che gli immobili posti in vendita ricadono nel Piano degli Interventi vigente, come di seguito riportato:

Fg. 8 Mapp. n.192 in "Zona E2 Agricola" art. 38;

Fg. 8. Mapp. n. 491 in "Zona A/045 e A/046 Centro Storico" art. 41;

Fg. 8. Mapp. n. 20 in "Zona E2 Agricola" art. 38 e in minima parte in "Zona A/045" e "A/046 Centro Storico" art. 41;

Nella Variante 1 al P.A.T.I. tali aree sono assoggettate inoltre ai seguenti articoli normativi:

Tav. n. 5 - Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 comma 1 lett. e) L.R. n. 14/2017:

Mappale n. 491:

rientra negli Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017 - COMUNE DI CALDIERO art. 19.2

Mappali nn. 20-192:

NON rientrano negli Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017 - COMUNE DI CALDIERO art. 19.2

Nella Variante 3 al P.A.T.I. tali aree sono assoggettate inoltre ai seguenti articoli normativi:

Tavola n. 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Tutti i Mappali:

art. 6.4 Vincolo Sismico - Zona 3 O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod. (intero territorio)

Mappali nn. 491 e 20 in minima parte:

art. 6.3 - Centri Storici Minori non perimetrati (Atlante Regionale)

Mappale n. 20:

art. 6.5 - Fasce di rispetto elettrodotti - L.R. 27/1993

art. 6.5 - Idrografia Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

art. 6.5 - Viabilità principale/Fasce di rispetto D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 - in minima parte

Tavola n. 2 - Carta delle Invarianti:

Mappali nn. 491 e 20 in minima parte:

art. 12.2 - Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico e Centri Storici minori

Mappale n. 20 in minima parte:

art. 8.1.6 - Orli di scarpata con altezza < 5

Tutti i Mappali:

art. 7.2 - Area idonea

art. 7.4 -Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi

art. 7.4.1- Fascia di ricarica degli acquiferi

Mappali nn. 491 e 20:

art. 7.10 - Pozzi termali

Mappale n. 20 parte:

art. 6.5 - Idrografia/Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004

Tavola n. 4/A - Carta delle Trasformabilità - Individuazione ATO:

artt. 20 e 22 Insieme degli ATO con prevalenza del sistema ambientale e paesaggistico - Ambito Pianura - ATO 1/C Pianura Nord

Tavola n. 4/B - Carta della Trasformabilità - Azioni di Tutela - Azioni Strategiche

Mappali nn. 491 e 20 in minima parte:

art. 12.1 - Ambiti dei Centri Storici (PTCP)

Secondo i disposti dell'art. 29, comma 1, della L.R.V. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i.:

"Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si

applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori";

Vista l'intervenuta D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021, l'intero territorio è classificato in Zona Sismica 2 O.P.C.M. 3519/2006 e succ. mod.

In perizia è stato altresì ribadito che "i mappali oggetto della presente certificazione risultano interessati dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - P.G.R.A, adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21/12/2021 e pubblicata sulla G.U. n. 29 del 04/02/2022, a cui si rimanda integralmente."

Titolo di provenienza

Dalla certificazioni notarili agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di compravendita del 1° febbraio 1993 n. 106.143 Rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto a Verona il 03 marzo 1993 ai nn. 5588/4296 (L'atto ha ad oggetto gli immobili censiti al C.T. del Comune Caldiero, con Fg. 8: m.n. 17 di 7 mq.; m.n. 20 di 24.543 mq.; m.n. 83 di 785 mq.; m.n. 84 di 920 mq.).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità:

1) Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta a favore del creditore procedente nella presente esecuzione n. 133/2022 RE, in data **14 settembre 2018** ai nn.

37027/25215 (ossia anteriormente al pignoramento che ha incardinato la presente procedura). La suddetta domanda è a carico della particella censita al C.T. del Comune di Caldiero con Fg. 8 m.n. 20.

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risultano inoltre:

2) Vincolo ai sensi Legge Regionale Veneto del 13/09/1978 n. 58 artt. 5-7, giusta atto del 23.03.1981 n. 66.400 rep. Notaio Nicodemo Zordan, trascritto a Verona in data 30/03/1981 ai nn. 7372/5635 a favore del Comune di Caldiero.

Con tale atto:

a) il padre dell'esecutato dichiara di vincolare, come in effetti vincola, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regione Veneto 13/09/1978 N. 58, il terreno sito in Caldiero Fg. 8 mapp. 20 ettari 2.45.43;

b) l'esecutato e il di lui padre costituiscono vincolo decennale d'uso ai sensi dell'art. 5 della stessa Legge Regione Veneto sull'attuale edificio esistente mm.nn. 17-83- 84 Fg. 8 Comune di Caldiero (oggi in C.F. mapp. 491), edificio a civile abitazione da trasformarsi in ricovero attrezzi agricoli ed inoltre sugli annessi rustici che saranno costruiti sul mappale 20 fg. 8 Comune di Caldiero (oggi C.F. mapp. 192 sub. 1 e sub. 2).

Quanto sopra affinché il Comune di Caldiero potesse rilasciare la richiesta concessione edilizia ai sensi degli art. 5-7 delle Legge Regione Veneto per la costruzione di una casa di abitazione a carattere rurale con annessi rustici sul mapp. 20.

I vincoli di cui sopra sono stati assunti in via solidale ed indivisibile per sé, eredi aventi causa. (vedasi All. F.1.8a della perizia)

3) Vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 L.R. 5.03.1985 n. 24, giusta atto del 20 settembre 1996 n. 81.840 rep. notaio Franco Vanzella, trascritto a Verona in data 16/10/1996 ai nn. 28400/20462.

Con tale atto l'esecutato, coltivatore diretto, dichiara di costituire vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di annesso rustico che sorgerà sul mapp. 83 fg. 8 del Comune di Caldiero (oggi in C.F. mapp. 491) in conformità al progetto presentato affinché il Comune potesse rilasciare la richiesta Concessione Edilizia.

Il vincolo è stato assunto in via solidale ed indivisibile per sé, eredi aventi causa, avrà validità fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. (All. F.1.8b della perizia).

4) Atto di reciproco consenso a costruire su confine del 20.09.1996 n. 81839 rep. notaio Franco Vanzella, trascritto a Verona in data 16/10/1996 ai nn. 28398-28399 R.G. e nn. 20460-20461 R.P.. (oggetto: m.n. 83 oggi parte del m.n. 491).

I fabbricati dovranno essere costruiti in conformità alle norme previste nel P.R.G. del Comune di Caldiero anche per quanto si riferisce alle altezze e previo rilascio concessioni edilizie da parte del Comune. (All. F.1.8c della perizia)

5) Servitù attiva di elettrodotto con la quale L'ente Ferrovie dello Stato succede nella servitù imposta sui beni elencati all'interno, ai sensi dell'art. 1 comma 2, della Legge 210 del 17/05/1985 e con effetto dalla data di entrata in vigore della Legge stessa, **trascritta a Verona in data 08/09/1997 ai nn. 26881/19393.** (oggetto: fg. 8 m.n. 20 di 24.543 mq.) (All. F.1.8d della perizia).

6) Trascrizione in data 06/10/1997 ai nn. 29705/21258 con la quale le Ferrovie dello Stato S.P.A. succedono nella servitù attiva di elettrodotto, ai sensi dell'art. 15 della Legge 75 del 24/03/1993. (oggetto: fg. 8 m.n. 20 di 24.543 mq.)

Le schede di trasferimento dei diritti di servitù risultano allegate alla nota di trascrizione R.G. 26881 R.P. 19393 dell'08/09/1997 presentata alla conservatoria dei RR.II. di Verona (All. F.1.8e).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

- a) Il mapp. 192 risulta occupato da mobili ed arredi.
- b) Il locale deposito mapp. 491 risulta occupato da mezzi.
- c) L'esecutato ha la residenza nell'abitazione in esame dove risulta residente anche il figlio (omissis) con la sua famiglia.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, per gli immobili oggetto della presente, risultano i seguenti contratti di affitto:

1) Contratto di affitto fondo rustico del 12 febbraio 2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 26.03.2021 al n. 980 Serie 3 T.

La durata del contratto viene concordemente fissata con inizio dal 12.02.2021 fino al 30.12.2025 senza alcuna necessità di disdetta (Allegato F.1.7a della perizia)

Oggetto del contratto è l'affitto dei fondi rustici siti in:

- Comune di Caldiero C.F./C.T. Fg. 8 mapp. 491;
- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 20;
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293-294- 298-57;

per una superficie complessiva di ha. 5.23.05

Il canone di affitto viene stabilito in Euro 5.000,00 per tutti i terreni in Caldiero ed Euro 5.000,00 per tutti i terreni in Belfiore, da pagarsi entro il 30 dicembre di ogni anno.

L'esecutato, come riportato nel successivo contratto di cui al punto 2, ha contestato di aver sottoscritto tale contratto e, pertanto, tra le stesse parti viene successivamente stipulato l'atto che segue.

2) Contratto di "affitto agrario in sanatoria sottoscritto ex art. 45 Legge 203/82" dell'8 giugno 2022.

Il contratto, la cui durata viene concordemente fissata con inizio dal 12.02.2021 fino al 10.11.2022 senza necessità di disdetta, è stato sottoscritto in data 08.06.2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 29.06.2022 al n. 6619 Serie 3T.

Oggetto del contratto è l'affitto dei fondi rustici siti in:

- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 491-20;
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293-294-298-57;

per una superficie complessiva di ha. 5.23.05

Il canone è stato concordato in complessivi Euro 10.000,00 annuali da corrispondersi entro e non oltre il 10.11.2022 ossia entro la scadenza del

rapporto d'affitto. E' stabilito inoltre che in caso di ritardato rilascio del fondo rustico il conduttore sarà tenuto, oltre che al pagamento della indennità di occupazione, al pagamento di una penale predeterminata pari ad Euro 3.000,00 per ogni mese di ritardo nella consegna (All. F.1.7b della perizia).

3) Contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", del 1 luglio 2023.

Il contratto, la cui durata viene concordemente fissata con inizio dal 01/07/2023 fino al 31/12/2024 senza necessità di disdetta, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19.07.2023 al n. 001843 Serie 3T.

Oggetto del contratto è l'affitto dei seguenti terreni ed immobili:

- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 491 - 20;
- Comune di Caldiero C.F. Fg. 8 mapp. 491 e 192 sub 1 e sub. 2
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 - 294 - 298 - 57;

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in Euro 60.000,00 da versare in n. 6 rate da Euro 5.000,00 mensili nell'anno 2023 e n. 12 rate da Euro 2.500,00 mensili nell'anno 2024 (All. F.1.7c della perizia).

Sull'opponibilità dei predetti contratti, in perizia si evidenzia che:

1. Il contratto di affitto fondo rustico del 12 febbraio 2021, con inizio dal 12.02.2021 fino al 30.12.2025, viene contestato dallo stesso esecutato e tra le stesse parti viene quindi successivamente sottoscritto il contratto che segue.

2. Il contratto di "affitto agrario in sanatoria sottoscritto ex art. 45 Legge 203/82" dell'8 giugno 2022, con durata dal 12.02.2021 fino al 10.11.2022, risulta:

- NON OPPONIBILE alla procedura, con riferimento al 1° pignoramento che coinvolge solo il mapp. 20 di Caldiero, in quanto registrato in data 26.06.2022 successiva alla notifica del pignoramento perfezionatasi in data 11.04.2022 per compiuta giacenza (atto non ritirato dal destinatario).

- NON OPPONIBILE alla procedura con riferimento al 2° pignoramento, che coinvolge tutti mappali in Caldiero, in quanto cessato in data 10.11.2022 antecedente alla data di notifica del pignoramento del 17.07.2023 seppur con indicazioni in merito di penale e di indennità di occupazione in caso di mancato rilascio.

3. Il contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", del 1° luglio 2023, con durata dal 01.07.2023 fino al 31.12.2024, risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19.07.2023 e quindi successivo alla notifica dell'Atto di Pignoramento del 17.07.2023.

Dalla relazione del custode giudiziario, depositata agli atti il 25 marzo 2025, risulta che nell'abitazione vi risiede il figlio dell'esecutato insieme alla moglie e ai quattro figli.

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

1) A proposito dell'impianto idrico a pagina 27 della perizia è stato rilevato:

- tipologia: sottotraccia,

- alimentazione: dal pozzo di captazione acqua per uso domestico esistente nella corte in prossimità dell'abitazione. Prevedere eventuale allaccio rete pubblica.

Dalla corrispondenza con l'Ufficio del Genio Civile di Verona non risultano autorizzazioni/comunicazioni inerenti il pozzo in esame (si veda l'All. F.1.11.b della perizia).

Per maggiori informazioni relative agli impianti presenti negli immobili facenti parte del presente lotto, si rimanda alle pagine 27 e 29 della perizia.

Tutti gli impianti sono datati e da verificare. Il costo indicativo per le certificazioni degli impianti è stato preventivato in Euro 5.000,00.

Il costo per la certificazione energetica è stato inoltre preventivato in Euro 800,00.

2) Sulla copertura del deposito Attrezzi n. 2 (m.n. 491) è presente un **impianto fotovoltaico** (PAG. 29-30) di cui è stato allegato alla perizia il progetto esecutivo (vedasi All. F.1.12a della perizia).

Per l'impianto in oggetto sono state stipulate 2 convenzioni con il Gestore dei servizi Energetici GSE e precisamente:

1. **Convenzione per l'impianto fotovoltaico N. 113572 da 4,8960 KW** denominato (omissis) ai sensi del Decreto interministeriale 19 febbraio 2007. Per l'impianto in oggetto è stata riconosciuta una tariffa incentivante nella misura di 0,4740 €/KWh per un periodo di 20 anni continuativi a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto del 10/12/2009 con attivazione scambio sul posto (vedasi All. F.1.12b).

2. **Convenzione per l'impianto fotovoltaico N. 113630 da 8,16 KW** denominato

(omissis) ai sensi del Decreto interministeriale 19 febbraio 2007. Per l'impianto in oggetto è stata riconosciuta una tariffa incentivante nella misura di 0,4740 €/KWh per un periodo di 20 anni continuativi a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto del 10/12/2009 con attivazione scambio sul posto (vedasi All. F.1.12c).

Per ogni informazione in merito alla proprietà, all'utilizzo e alla volturazione dei suddetti impianti si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario.

3) Sul fondo agricolo m.n. 20 sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola.

Relativamente al pozzo irriguo con impianto pompe di sollevamento attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per la coltivazione, a seguito di istanza presentata in data 19.11.2024 l'Ufficio del Genio Civile di Verona, con mail del 21.11.2024, ha comunicato al perito "che è presente in atti una pratica, identificata come D/2708, di concessione di derivazione d'acqua dalla falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo, infisso su terreno individuato catastalmente al fg. 8 mp. 20 del Comune di Caldiero (VR), intestata all'esecutato. La pratica, di cui si allega il decreto di concessione, il disciplinare d'uso e il prospetto dei canoni, risulta scaduta in data 08/06/2014, per cui attualmente il prelievo è da considerarsi non autorizzato".

Pertanto allo stato il prelievo non risulta autorizzato e risultano somme per canoni non corrisposti a partire dal 2002 per un importo complessivo di Euro 567,34 (vedasi All. F.1.11.a della perizia).

Nel mapp 20 risulta inoltre posizionato il traliccio di un elettrodotto le cui condutture aeree sorvolano il lotto su cui è stata costituita **servitù di elettrodotto** (vedasi All. F.1.8d della perizia).

Il compendio rientra nell'Ambito del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Il perito ha precisato infine che per conoscere la posizione esatta dei confini potrà essere opportuno un rilievo celerimetrico e di tale costo se ne è tenuto conto nella valutazione.

4) Al compendio si accede dalla via Santi del Comune di Caldiero (VR), attraverso un piccola porzione di circa 15,00/20,00 mq. del mapp. 21 di proprietà terzi con servitù di passaggio.

In Catasto il mapp. 21 risulta intestato al padre dell'esecutato, oggi deceduto.

In perizia è stato evidenziato che: "Sulla base dello stato dei luoghi si può ritenere che tale servitù di passo si eserciti da lungo tempo stante che non risultano altri accessi al compendio.

Dal titolo di provenienza risulta infatti che la proprietà è pervenuta al debitore esecutato con atto di compravendita del 1 febbraio 1993 dal padre (omissis) che, a sua volta, aveva acquistato in data 21.10.1965 rep. 43490 notaio Giorgio Castagna.

In ogni caso nella valutazione si terrà conto del costo per la costituzione di un'eventuale servitù di passo."

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Zevio (VR)** Località Sabbionara, **piena proprietà di fondo agricolo costituito da capannone con terreni** circostanti della superficie catastale complessiva (escluso l'ente urbano) pari a 30.219 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR) Fg. 13:

mapp. 434, Via Giarre n. SNC, P. T, cat. D/10 - R.C. Euro 1.522,00

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

mapp. 423 - semin irrig cl. 01, ha. 0.4.56, RD Euro 4,73, RA Euro 3,18
mapp. 434 - ente urbano, superficie mq. 1.156
mapp. 431 - semin irrig cl. 01, ha. 0.78.65, RD Euro 81,54, RA Euro 54,84
mapp. 433 - semin irrig cl. 01, ha. 2.18.98, RD Euro 227,04, RA Euro 152,68

al valore d'asta di Euro 343.000,00 (trecentoquarantatremila)

offerta minima Euro 257.250,00 (duecentocinquantasettemiladuecentocinquanta)
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 redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. La corrispondenza degli intestatari è conforme.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 46/1, n. 5350 prot. rilasciata il 17.01.2001 per la realizzazione di un capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli sull'area distinta al mapp. 434.
- certificato di AGIBILITA' n.1013/04 del 03.05.2004.

Per quanto riguarda i terreni, trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

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

Nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio (VR) il 07/07/2025 (allegato alla perizia agli atti) risulta che gli immobili siti in Zevio e censiti catastalmente nel Comune di Zevio Foglio 13 m.n. 441 - 443 - 450 - 423 - 431 - 433 - 455 - 457 - 445 - 417 - 459:

Nel Piano degli Interventi (P.I.) - 5^a fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, sono ricompresi in "Zona E - Agricola - art. 5.21 N.T.O.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 6.10 N.T.O.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 6.11 N.T.O.", in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 6.12 N.T.O."

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431- 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 6.5 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 6.9 N.T.O."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Metanodotti e relativa fascia di rispetto - art. 6.16 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti alta tensione - art. 6.17 N.T.O."

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) gli immobili sono come di seguito identificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A.""

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 sono interessati da "Vincolo

paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A.".

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A.".

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in "Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 delle N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Fascia di rispetto arginature principali dei fiumi - art. 2.5.4 N.T.A.".

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A.". I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A.".

Nella Variante n. 3 al Piano di Assetto del Territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 04.12.2024, pubblicata in data 12.12.2024, gli immobili sono come di seguito specificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A." e rientrano nel "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni PGRA - art. 2.2.4 N.T.A.".

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico- Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A.".

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.".

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A." e in "Ambiti della rete Ecologica Provinciale - PTCP 2015 - art. 2.4.4 N.T.A.".

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A." e in "Corridoio ecologico - PTCT 2015 - art. 3.4.1 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A.".

4. Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano Regolatore Comunale nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E - Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11.

Nel territorio del Comune di Zevio sono presenti i S.I.C./Z.P.S. denominati:

"IT3210019 - Sguazzo di Rivalunga" e n"IT3210042 - Fiume Adige".

Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio è designato "vulnerabile da nitrati" ed è compreso nelle "aree di primaria tutela

quantitativa degli acquiferi".

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.) e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarili agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di compravendita del 06 giugno 2012 n. 10.859 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritto a Verona in data 08 giugno 2012 ai nn. 19675/14096.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, a carico degli immobili facenti parte del presente lotto risulta:

Vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 L.R. 5.03.1985 n. 24, giusta atto autenticato in data 20 dicembre 2000 n. 86.457 Rep. Notaio Mario Mastelli di Soave (VR), **trascritto a Verona in data 19 gennaio 2001 ai nn. 2496/1785**.

Con tale atto l'esecutato, coltivatore diretto, dichiara di costituire vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di un ricovero attrezzi agricoli che sorgerà sul mapp. 425 fg. 13 del Comune di Zevio (oggi in C.T. mapp. 433-434 e C.F. mapp. 434) in conformità al progetto presentato affinché il Comune potesse rilasciare la richiesta Concessione Edilizia.

Il vincolo è stato assunto in via solidale ed indivisibile per sé, eredi aventi causa, avrà validità fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. (All. F.2.8a della perizia).

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura 35/2023 R.E, risulta che a carico dei terreni censiti al C.T. del Comune di Zevio con fg. 13 mm.nn. 434-423-431-433-455-457 **è stata trascritta in data 10 novembre 2017 ai nn. 46377/30787 locazione ultranovennale** a favore della società (omissis).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono oggetto di "contratto di fondo rustico con convenzione ex art. 45 Legge n. 203/82" in data 6 giugno 2012, registrata a Soave il 14 giugno 2012 al n. 1956 serie 3, in cui l'esecutato ha concesso in affitto agraria tale fondo rustico alla società agricola (omissis) (All. F.2.11 della perizia).

Il contratto di locazione interessa i terreni contraddistinti al Foglio 13, mm.nn. 434-423-431-433-455-457, con la precisazione che sul m.n. 434 insiste un fabbricato a destinazione agricola, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR), Foglio 13, particella 434.

In merito all'opponibilità o meno del contratto, a pagina 137 della perizia risulta che:

Il contratto ha data certa antecedente alla notifica del pignoramento.

Il canone di affitto annuo riportato nel contratto è pari a Euro 9.300,00 e la superficie dei terreni è di ha 7.51.12.

A seguito degli accertamenti e dai calcoli fatti, il perito ha concluso che il canone annuo praticato maggiore oltre il 1/3 di quello di mercato (giusto), risulta congruo e pertanto opponibile alla procedura.

Dalla relazione del custode giudiziario, depositata agli atti il 25 marzo 2025, si evince

che relativamente ai terreni oggetto del lotto 2 e del lotto 4 "risulta un contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura il cui canone contrattuale annuo è pari ad € 9.300,00".

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

1) Sul fondo agricolo sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola.

I mapp. 423, 431 e 433 vengono irrigati dal un pozzo sito nel mapp. 444 (attualmente di proprietà di terzi) attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per le coltivazioni. I terreni mapp. 423-431-433 vengono quindi irrigati prelevando l'acqua da un pozzo con impianto pompe di sollevamento presente nel terreno al di là della strada, mapp. 444 di proprietà di terzi.

Il pozzo che si trova sul terreno fg 13 mapp. 444 - appartenuto all'esecutato (omissis)- con atto di compravendita del 20/03/2019 n. 13794 Rep. Notaio M.P. Augusto Pelosi, trascritto a Verona il 02/04/2019 ai nn. 12801/8563 RP, è stato venduto a terzi.

All'art. 4 - PRECISAZIONI dell'atto, con riferimento al pozzo viene specificato che: "Il signor (n.d.s. l'acquirente) autorizza (n.d.s. l'esecutato/venditore ad utilizzare il pozzo presente sul mappale 444 del foglio 13 da lui appena acquistato, per attingere l'acqua necessaria all'irrigazione dei mappali confinanti di proprietà dello stesso (n.d.s. esecutato). Le parti precisano che detta autorizzazione non costituisce servitù prediale e non è trasmissibile a soggetti diversi." (all. F.2.8b della perizia).

2) Sul terreno mapp. 434, Ente Urbano, è stato edificato un capannone ad uso deposito attrezzi, di superficie commerciale pari a circa mq. 300,00, con area esterna sul lato nord attrezzata per carico e scarico merci.

Sul mapp. 434 risulta costituito un vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di un ricovero attrezzi agricoli con il Comune di Zevio (All. F.2.8a della perizia).

3) L'accesso ai beni avviene da strada bianca interpoderale. I beni non sono recintati.

4) Non è stata reperita la certificazione di conformità dell'impianto elettrico, pertanto è stato prospettato un costo di Euro 500,00 per l'ottenimento di tale documentazione.

Regime fiscale

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

Lotto 3

In **Comune di Zevio (VR)** Località Sabbionara, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 2.946 mq.

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

mapp. 441 - sem irr arb cl. 02, ha. 0.2.81, RD Euro 2,71, RA Euro 1,81

mapp. 443 - sem irr arb cl. 02, ha. 0.6.67, RD Euro 6,20, RA Euro 4,31

mapp. 445 - frutt irrig cl. 02, ha. 0.10.28, RD Euro 16,47, RA Euro 11,15

mapp. 450 - sem irr arb cl. 02, ha. 0.9.70, RD Euro 9,37, RA Euro 6,26

al valore d'asta di Euro 23.000,00 (ventitremila)

offerta minima Euro 17.250,00 (diciassettemiladuecentocinquanta) 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 redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che l'intestazione catastale è allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. La corrispondenza degli intestatari è conforme.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che trattandosi di terreni agricoli non sono state reperite pratiche edilizie.

Certificato di destinazione Urbanistica

Nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio (VR) il 07/07/2025 (allegato alla perizia agli atti) risulta che gli immobili siti in Zevio e censiti catastalmente nel Comune di Zevio Foglio 13 m.n. 441 - 443 - 450 - 423 - 431 - 433 - 455 - 457 - 445 - 417 - 459:

Nel Piano degli Interventi (P.I.) - 5^a fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, sono ricompresi in "Zona E - Agricola - art. 5.21 N.T.O.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 6.10 N.T.O.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 6.11 N.T.O.", in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 6.12 N.T.O."

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431- 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 6.5 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 6.9 N.T.O."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Metanodotti e relativa fascia di rispetto - art. 6.16 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti alta tensione - art. 6.17 N.T.O."

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) gli immobili sono come di seguito identificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A.""

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A."

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in "Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 delle N.T.A."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Fascia di rispetto arginature principali dei fiumi - art. 2.5.4 N.T.A."

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A.". I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A."

Nella Variante n. 3 al Piano di Assetto del Territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 04.12.2024, pubblicata in data 12.12.2024, gli immobili sono come di seguito specificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in Ambiti prioritari per la

protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A." e rientrano nel "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni PGRA - art. 2.2.4 N.T.A."

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico- Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A."

- Tav. n. 2 ? Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A." e in "Ambiti della rete Ecologica Provinciale - PTCP 2015 - art. 2.4.4 N.T.A."

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A." e in "Corridoio ecologico - PTCT 2015 - art. 3.4.1 N.T.A."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A."

4. Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano Regolatore Comunale nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E - Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11.

Nel territorio del Comune di Zevio sono presenti i S.I.C./Z.P.S. denominati:

"IT3210019 - Sguazzo di Rivalunga" e n"IT3210042 - Fiume Adige".

Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio è designato "vulnerabile da nitrati" ed è compreso nelle "aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi".

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.) e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Titolo di provenienza

Dalla certificazioni notarili agli atti risulta che gli immobili costituenti il presente lotto, sono pervenuti a parte eseguita in parte (m.n. 441-450-443) forza di atto di compravendita del 11 gennaio 2005 n. 110.354 Rep. Notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI), trascritto a Verona in data 25 gennaio 2005 ai nn. 2733/1634 ed in parte (m.n. 445 ex m.n. 424 a sua volta ex m.n. 119) in forza di atto di compravendita del 10 ottobre 1991 n. 100.652 Rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto a Verona in data 04 novembre 1991 ai nn. 27964/20072.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, a carico degli immobili facenti parte del presente lotto

risulta: **servitù di metanodotto a favore della SNAM S.p.A, trascritta a Verona il 19/05/1981 ai nn. 14464/8907**, con la quale il signor (omissis) ha autorizzato la società alla costruzione dell'impianto di metanodotto (vedasi all. F.3.8a della perizia).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che **i terreni, mapp. n. 441 - 443 - 445 - 450 (Fg. 13) sono stati annessi al terreno mappale 435 di proprietà della signora (omissis), dove si trova una corte con tre fabbricati e i beni pignorati sono utilizzati come area esterna della corte rurale.**

I beni costituiscono oggetto di una "scrittura tra privati preliminare di affitto con riscatto" stipulata tra l'esecutato e la predetta signora (omissis) (si veda all. F.3.7 della perizia).

Il documento, in realtà, non costituisce un contratto di affitto bensì un preliminare di vendita che, pur datato 15.12.2008, non è stato trascritto né è munito di data certa e non è, quindi, opponibile alla procedura.

In perizia è stato inoltre precisato che la sig.ra, che sembrerebbe aver integralmente adempiuto agli obblighi di pagamento pattuiti, detiene i beni.

Pertanto i quattro terreni oggetto di questo lotto si trovano all'interno di un'area pressochè trapezoidale, perimetrata da alberi ad alto fusto che fungono da recinzione e sono mantenuti a prato.

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

1) I terreni sono raggiungibili da una capezzegna che costeggia i mappali a volte attraversandoli a volte passa su mappali terzi. L'accesso avviene dalla strada sterrata con svincolo a sinistra che passando sul mapp 427, sempre di proprietà di terzi, conduce al mapp. 435.

I terreni, mapp. n. 441 - 443 - 445 - 450 (Fg. 13) sono stati annessi al terreno mappale 435 di proprietà della signora (omissis), dove si trova una corte con tre fabbricati e i beni pignorati sono utilizzati come area esterna della corte rurale. Il mapp 455 si trova a sud ovest rispetto al mapp. 435 mentre i mapp 441-443 e 445 sono in continuità del mapp 435 nella zona est da nord a sud.

Pertanto i quattro terreni oggetto di questo lotto si trovano all'interno di un'area pressochè trapezoidale, perimetrata da alberi ad alto fusto che fungono da recinzione e sono mantenuti a prato.

2) Il lotto in esame è accessibile dalla strada sterrata con imbocco dalla strada privata che porta alla corte rurale censita al fg 13 mapp 435 di proprietà della signora (omissis) al cui giardino sono annessi i terreni pignorati.

Regime fiscale

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

Lotto 4

In **Comune di Zevio (VR)** Località Sabbionara, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 45.493 mq.

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

mapp. 455 - frutt irrig cl. 02, ha. 0.11.34, RD Euro 20,28, RA Euro 12,30

mapp. 457 - frutt irrig cl. 02, ha. 4.43.59, RD Euro 793,13, RA Euro 481,10

al valore d'asta di Euro 415.000,00 (quattrocentoquindicimila)

offerta minima Euro 311.250,00 (trecentoundicimiladuecentocinquanta) 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 redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che l'intestazione catastale degli immobili è allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. La corrispondenza degli intestatari è conforme.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che trattandosi di terreni agricoli non sono state reperite pratiche edilizie.

Certificato di destinazione Urbanistica

Nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio (VR) il 07/07/2025 (allegato alla perizia agli atti) risulta che gli immobili siti in Zevio e censiti catastalmente nel Comune di Zevio Foglio 13 m.n. 441 - 443 - 450 - 423 - 431 - 433 - 455 - 457 - 445 - 417 - 459:

Nel Piano degli Interventi (P.I.) - 5^a fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, sono ricompresi in "Zona E - Agricola - art. 5.21 N.T.O.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 6.10 N.T.O.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 6.11 N.T.O.", in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 6.12 N.T.O."

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 6.5 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 6.9 N.T.O."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Metanodotti e relativa fascia di rispetto - art. 6.16 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti alta tensione - art. 6.17 N.T.O."

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) gli immobili sono come di seguito identificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A.",

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A."

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in "Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 delle N.T.A."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Fascia di rispetto arginature principali dei fiumi - art. 2.5.4 N.T.A."

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti

territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A.". I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A.".

Nella Variante n. 3 al Piano di Assetto del Territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 04.12.2024, pubblicata in data 12.12.2024, gli immobili sono come di seguito specificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A." e rientrano nel "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni PGRA - art. 2.2.4 N.T.A.".

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico- Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A.".

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.".

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A." e in "Ambiti della rete Ecologica Provinciale - PTCP 2015 - art. 2.4.4 N.T.A.".

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A." e in "Corridoio ecologico - PTCT 2015 - art. 3.4.1 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A.".

4. Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano Regolatore Comunale nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E - Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11.

Nel territorio del Comune di Zevio sono presenti i S.I.C./Z.P.S. denominati:

"IT3210019 - Sguazzo di Rivalunga" e "IT3210042 - Fiume Adige".

Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio è designato "vulnerabile da nitrati" ed è compreso nelle "aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi".

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.) e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Titolo di provenienza

Dalla certificazioni notarili agli atti risulta che gli immobili costituenti il presente lotto, sono pervenuti a parte eseguita in forza di Atto di compravendita del 06 giugno 2012 n. 10.859 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritto a Verona in data 08

giugno 2012 ai nn. 19675/14096.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura 35/2023 R.E, risulta che a carico dei terreni censiti al C.T. del Comune di Zevio con fg. 13 mm.nn. 434-423-431-433-455-457 **è stata trascritta in data 10 novembre 2017 ai nn. 46377/30787 locazione ultranovennale** a favore della società (omissis).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono oggetto di "contratto di fondo rustico con convenzione ex art. 45 Legge n. 203/82" in data 6 giugno 2012, registrata a Soave il 14 giugno 2012 al n. 1956 serie 3, in cui l'esecutato ha concesso in affitto agraria tale fondo rustico alla società agricola (omissis)

(All. F.4.11 della perizia)

Il contratto di locazione interessa i terreni contraddistinti al Foglio 13, mm.nn. 434-423-431-433-455-457, con la precisazione che sul m.n. 434 insiste un fabbricato a destinazione agricola, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR), Foglio 13, particella 434.

Il contratto ha data certa antecedente alla notifica del pignoramento.

Il canone di affitto annuo riportato nel contratto è pari a Euro 9.300,00 e la superficie dei terreni è di ha 7.51.12.

A seguito degli accertamenti e dai calcoli fatti, il perito ha concluso che il canone annuo praticato maggiore oltre il 1/3 di quello di mercato (giusto), risulta congruo e pertanto opponibile alla procedura.

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura 35/2023 R.E, risulta che a carico dei terreni censiti al C.T. del Comune di Zevio con fg. 13 mm.nn. 434-423-431-433-455-457 **è stata trascritta in data 10 novembre 2017 ai nn. 46377/30787 locazione ultranovennale** a favore della società (omissis).

Dalla relazione del custode giudiziario, depositata agli atti il 25 marzo 2025, si evince che relativamente ai terreni oggetto del lotto 2 e del lotto 4 "risulta un contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura il cui canone contrattuale annuo è pari ad € 9.300,00".

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

1) L'accesso ai beni avviene da strada sterrata interpoderale.

I terreni sono raggiungibili da una capezzegna che costeggia i mappali a volte attraversandoli a volte passa su mappali terzi. I due mapp. 455 e 457 sono contigui e coltivati a filari di mele, è pertanto difficile percepire gli esatti confini tra i due.

Il perito ha precisato che per conoscere la posizione esatta dei confini potrà essere opportuno un rilievo celerimetrico e di tale costo si terrà conto nella valutazione.

2) Sul fondo sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola.

I terreni mapp. n. 455 e 457 vengono irrigati dal pozzo irriguo sito nel mapp. 417 di proprietà di altro esecutato, attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per le coltivazioni.

3) Il mapp. 457 risulta inoltre interessato da vincolo di "Elettrodotti alta tensione".

4) Il compendio rientra nell'Ambito del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

La perizia a pagina 178 ha evidenziato che per conoscere la posizione esatta dei confini potrà essere opportuno un rilievo celerimetrico e di tale costo si terrà conto nella valutazione. Si riporta di seguito un estratto di mappa e l'indicazione delle coltivazioni, come rilevato durante i sopralluoghi.

Regime fiscale

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

Lotto 5

In **Comune di Zevio (VR)** Località Sabbionara, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 63.286 mq.

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

mapp. 417 - frutt irrig semin irrig cl. 02, cl. 02, ha. 1.18.10, RA Euro

mapp. 459 - frutt irrig cl. 01, ha. 5.14.76, RD Euro 1.158,45, RA Euro 611,46

al valore d'asta di Euro 472.000,00 (quattrocentottantaduemila)

offerta minima Euro 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila) 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 redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che l'intestazione catastale è allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. La corrispondenza degli intestatari è conforme.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che trattandosi di terreni agricoli non sono state reperite pratiche edilizie.

Certificato di destinazione Urbanistica

Nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio (VR) il 07/07/2025 (allegato alla perizia agli atti) risulta che gli immobili siti in Zevio e censiti catastalmente nel Comune di Zevio Foglio 13 m.n. 441 - 443 - 450 - 423 - 431 - 433 - 455 - 457 - 445 - 417 - 459:

Nel Piano degli Interventi (P.I.) - 5^a fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, sono ricompresi in "Zona E - Agricola - art. 5.21 N.T.O.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 6.10 N.T.O.", in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo - art. 6.11 N.T.O.", in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 6.12 N.T.O."

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431- 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 6.5 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 6.9 N.T.O."

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Metanodotti e relativa fascia di rispetto - art. 6.16 N.T.O."

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti alta tensione - art. 6.17 N.T.O."

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) gli immobili sono come di seguito identificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A.",

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 sono interessati da "Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A.".

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A.".

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in "Compatibilità geologica dei suoli - Area idonea - art. 2.5.1 delle N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Fascia di rispetto arginature principali dei fiumi - art. 2.5.4 N.T.A.".

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A.". I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A.".

Nella Variante n. 3 al Piano di Assetto del Territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 04.12.2024, pubblicata in data 12.12.2024, gli immobili sono come di seguito specificati:

- Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) - art. 2.1.5 delle N.T.A.", in Ambiti prioritari per la protezione del suolo - 2.2.1 N.T.A.", in "Ambiti di interesse paesistico - ambientale - art. 2.2.1 N.T.A." e rientrano nel "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni PGRA - art. 2.2.4 N.T.A.".

I mappali n. 445 - 443 - 450 - 441 - 423 - 431 - 433 - 457 parte - 459 parte sono interessati da "Vincolo paesaggistico- Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) - art. 2.1.3 N.T.A.".

I mappali n. 441 - 443 - 450 sono interessati "Gasdotti e relativa fascia di rispetto - art. 2.1.6 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono interessati da "Elettrodotti - art. 2.1.6 N.T.A.".

- Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti: gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi - art. 2.4.4 N.T.A." e in "Ambiti della rete Ecologica Provinciale - PTCP 2015 - art. 2.4.4 N.T.A.".

- Tav. n. 3 - Carta delle Fragilità: gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

- Tav. n. 4 - Carta delle Trasformabilità: gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei (ATO) - ATO n. 1 - art. 3.1.1 delle N.T.A." e in "Corridoio ecologico - PTCT 2015 - art. 3.4.1 N.T.A.".

I mappali n. 433 - 457 - 459 sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali - art. 3.4.1 N.T.A.".

4. Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano Regolatore Comunale nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E - Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11.

Nel territorio del Comune di Zevio sono presenti i S.I.C./Z.P.S. denominati:

"IT3210019 - Sguazzo di Rivalunga" e "IT3210042 - Fiume Adige".

Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio

è designato "vulnerabile da nitrati" ed è compreso nelle "aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi".

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.) e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Titolo di provenienza

Dalla certificazioni notarili agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, sono pervenuti a parte eseguita in forza di atto di compravendita del 06 giugno 2012 n. 10.859 Rep. Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR), trascritto a Verona in data 08 giugno 2012 ai nn. 19674/14095.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura 35/2023 R.E, risulta che carico dei terreni censiti al C.T. del Comune di Zevio con fg. 13 mm.nn. 417-459 **è stata trascritta in data 10 novembre 2017 ai nn. 46376/30786 locazione ultranovennale** a favore della società (omissis).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono oggetto di "contratto di fondo rustico con convenzione ex art. 45 Legge n. 203/82 in data 6 giugno 2012", registrata a Soave il 14 giugno 2012 al n. 1956 serie 3, e successiva modifica di contratto Rep n 9995 del 09/11/2017 a firma del Notaio Andrea Lanza trascritto a Verona il 10/11/2017 ai nn. 46376/30786 in cui l'esecutato ha concesso in affittanza agraria tale fondo rustico alla società (omissis).

Il contratto ha data certa antecedente alla notifica del pignoramento. (vedasi all. F.5.7 della perizia).

Il canone di affitto annuo riportato nel contratto è pari a Euro 7.600,00 e la superficie dei terreni è di ha 2.89.83.

Durata contratto da 06/06/2012 a 31/12/2026.

A seguito degli accertamenti e dai calcoli fatti, il perito ha concluso che il canone annuo praticato maggiore oltre il 1/3 di quello di mercato (giusto), risulta congruo e pertanto opponibile alla procedura.

Dalla relazione del custode giudiziario, depositata agli atti il 25 marzo 2025, si evince che relativamente ai terreni oggetto del presente lotto "risulta un contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura il cui canone contrattuale annuo è pari ad € 7.600,00".

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

1) Sul fondo sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola.

I terreni vengono irrigati dal pozzo irriguo sito nel mapp. 417.

Per quanto riguarda il pozzo a seguito di istanza presentata dal perito in data 15.07.2024 l'Ufficio del Genio Civile di Verona, il 21/07/2024 ha comunicato al perito che è presente in atti una pratica, identificata come D/2709, di concessione di derivazione d'acqua dalla falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo, che

necessita di regolarizzazione con canoni arretati non corrisposti a partire dal 2002 per un importo complessivo di Euro 567,34 (vedi All. F.5.10 della perizia).

2) Sul mapp. 459 risulta inoltre posizionato il traliccio di un elettrodotto le cui condutture aeree sorvolano il terreno, come risulta dal CDU.

3) Il compendio rientra nell'Ambito del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Il perito ha precisato che per conoscere la posizione esatta dei confini potrà essere opportuno un rilievo celerimetrico e di tale costo si terrà conto nella valutazione.

4) L'accesso ai beni avviene da strada bianca interpoderale.

Regime fiscale

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

Lotto 6

In **Comune di Belfiore (VR)**, Località Moneta, **piena proprietà di terreni** della superficie catastale complessiva pari a 56.631 mq.

Catasto Terreni del Comune di Belfiore (VR) Fg. 29:

mapp. 52 - frutteto cl. 02, ha. 1.25.42, RD Euro 214,53, RA Euro 129,55

mapp. 57 - incolt prod cl. u, ha. 0.1.38, RD Euro 0,02, RA Euro 0,05

mapp. 81 - frutteto incolt prod cl. 01, cl. u, ha. 0.14.23, RD Euro 15,32, RA Euro 8,57

mapp. 293 - frutteto cl. 02, ha. 1.75.81, RD Euro 300,72, RA Euro 181,60

mapp. 294 - prato cl. u, ha. 0.0.90, RD Euro 0,29, RA Euro 0,21

mapp. 295 - frutteto cl. 02, ha. 1.64.41, RD Euro 281,22, RA Euro 169,82

mapp. 298 - frutteto cl. 02, ha. 0.84.16, RD Euro 143,96, RA Euro 86,93

al valore d'asta di Euro 471.000,00 (quattrocentosettantunomila)

offerta minima Euro 353.250,00 (trecentocinquantatremiladuecentocinquanta) 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 redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che l'intestazione catastale è allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. La corrispondenza degli intestatari è conforme.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che trattandosi di terreni agricoli non sono state reperite pratiche edilizie.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Belfiore (VR) il 24/06/2025 (allegato alla perizia agli atti) risulta che:

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) approvato con la conferenza dei servizi del 06.12.2007; 24.09.2013; 4 del 29.11.2020; 28/02/85 n. 47);

Visto il Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29.09.2009;

Visto il Piano degli Interventi (P.I.) - 2° fase - approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 24.09.2013;

Vista la variante 2) al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29.11.2020;

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 2, del T.U. 380/2001 (ex art. 18 - comma 2 - della legge

CERTIFICA VARIANTE 2 P.I. VIGENTE

1) Che i terreni censiti nel Comune di Belfiore, fg. n° 29 mapp. N° 81- 52 - 295 -293 - 298

rientrano nelle seguenti zone urbanistiche:

- P.I. vigente: Territorio agricolo.

Nella "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" allegata al PATI approvato, e nelle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) allegate al P.I. approvato, tutti i terreni sopra descritti sono compresi in area soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corso d'acqua Scolo Serega;
- Idrografia e zone di tutela - art. 41 L.R. 11/2004;
- Elettrodotto.

2) Che i terreni censiti nel Comune di Belfiore, fg. n° 29 mapp. N° 57, 294 rientrano nelle seguenti zone urbanistiche:

- P.I. vigente: Territorio agricolo interessato da "Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico - monumentali";

Nella "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" allegata al PATI approvato, e nelle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) allegate al P.I. approvato, tutti i terreni sopra descritti sono compresi in area soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corso d'acqua Scolo Serega;
- Idrografia e zone di tutela - art. 41 L.R. 11/2004;
- PATI vigente per tutti i mappali: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 3D "Pianura Est".

Inoltre si rende noto che è in adozione il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, da parte dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, a cui si rimanda per le relative planimetrie e norme tecniche di attuazione. I mappali individuati al Fg. 29, n. 57, 81, 294, e 52 parte ricadono in "Area a pericolosità idraulica moderata" del PGRA.

Titolo di provenienza

Dalla certificazioni notarili agli atti risulta che gli immobili costituenti il presente lotto, sono pervenuti a parte eseguita in forza di:

- Atto di compravendita del 04 giugno 1985 n. 80165 Rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto a Verona in data 1° luglio 1985 ai nn. 12242/8941 (beni CT Belfiore Fg. 29 mm.nn. 32-36 - attuale m.n. 293).
- Atto di compravendita del 12 maggio 1986 n. 82954 Rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto a Verona in data 15 maggio 1986 ai nn. 10320/7438 (beni CT Belfiore Fg. 29 mm.nn.85-86-89 - attuale m.n. 298).
- Atto di compravendita del 21 novembre 1990 n. 97531 Rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto a Verona in data 17 dicembre 1990 ai nn. 30942/23321 [beni CT Belfiore Fg. 29 m.n. 57 e 294 (ex m.n. 56)].
- Atto di compravendita del 23 dicembre 1999 n. 80594 Rep. Notaio Guido Paulone di Verona (VR), trascritto a Verona in data 05 gennaio 2000 ai nn. 529/423 (beni CT Belfiore Fg. 29 mm.nn. 52-81-295).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza (Atto di compravendita del 12 maggio 1986 n. 82954 Rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto a Verona in data 15 maggio 1986 ai nn. 10320/7438 e allegato con n. F.6.1c alla perizia) risulta diritto di passo sul m.n. 81 a favore del venditore.

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta inoltre:

1) Trascrizione n data 12/01/2018 ai nn. 1480/998 di atto di compravendita del 29.12.2017 n. 13.078 rep. notaio Marco Paolo Augusto Pelosi di Verona, con il quale l'esecutato vende l'appezzamento di terreno sito in Comune di Belfiore fg. 29 mapp. 40 e 292, limitrofo al LOTTO n. 6. (All. F.6.8a)

Nel suddetto atto è stabilito che:

- a) nella vendita è inclusa la comproprietà del pozzo ricadente sul confine tra il mappale 292, oggetto di vendita, ed il mappale 295 entrambi del fg. 29;
- b) si concede al signor (omissis) il diritto personale di utilizzare il piazzale di carico insistente sul mappale n. 293 del foglio 29.

2) Trascrizione in data 12/01/2018 ai nn. 1480/998 RP di Costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, diurna e notturna con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sull'appezzamento di terreno fg 29 mapp. 57 e 294 indicato come "fondo servente" a favore dell'appezzamento di terreno fg. 29 mapp. 40 e 292 indicato come "fondo dominante" di proprietà di (omissis) (All. F.6.8b).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati, Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, si evince che relativamente agli immobili facenti parte del presente lotto dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, risultano i seguenti contratti di affitto:

A) E.I. 35/2023

Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della legge 11/02/1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della legge 03/05/1982 n. 203. Contratto registrato telematicamente al n. 01706-serie 3T e codice identificativo T6B23T001706000NE. in data 03/07/2023 presso l'Ufficio territoriale di SOAVE.

Il contratto di locazione interessa i terreni contraddistinti ai mappali Foglio 29, particella 52, frutt. Irrig. ha 1.25.42; particella 295, ente urbano, ha 1.64.41.

B) E.I. 271/2023

1) Contratto di affitto fondo rustico del 12/02/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 26.03.2021 al n. 980 Serie 3 T. La durata del contratto viene concordemente fissata con inizio dal 12.02.2021 fino al 30.12.2025 senza alcuna necessità di disdetta.

Oggetto del contratto è l'affitto dei fondi rustici siti in:

- Comune di Caldiero C.F./C.T. Fg. 8 mapp. 491;
- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 20;
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 ? 294 ? 298 - 57;

per una superficie complessiva di ha. 5.23.05

Il canone di affitto viene stabilito in €. 5.000,00 per tutti i terreni in Caldiero ed €.5.000,00 per tutti i terreni in Belfiore, da pagarsi entro il 30 dicembre di ogni anno.

L'esecutato, come riportato nel successivo contratto di cui al punto 2, ha contestato di aver sottoscritto tale contratto e, pertanto, tra le stesse parti viene successivamente stipulato l'atto che segue (All. F.6.7b).

2) Contratto di "affitto agrario in sanatoria sottoscritto ex art. 45 Legge 203/82" dell'8 giugno 2022.

Il contratto, la cui durata viene concordemente fissata con inizio dal 12.02.2021 fino al 10.11.2022 senza necessità di disdetta, è stato sottoscritto in data 08.06.2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 29.06.2022 al n. 6619 Serie 3T.

Oggetto del contratto è l'affitto dei fondi rustici siti in:

- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 491 - 20;
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 ? 294 ? 298 - 57;

per una superficie complessiva di ha. 5.23.05

Il canone è stato concordato in complessivi € 10.000,00 annuali da corrispondersi entro e non oltre il 10.11.2022 ossia entro la scadenza del rapporto d'affitto. E' stabilito inoltre che in caso di ritardato rilascio del fondo rustico il conduttore sarà tenuto, oltre che al pagamento della indennità di occupazione, al pagamento di una penale predeterminata pari ad € 3.000,00 per ogni mese di ritardo nella consegna (All. F.6.7c).

3) Contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", del 01/07/2023.

Il contratto, la cui durata viene concordemente fissata con inizio dal 01.07.2023 fino al 31.12.2024 senza necessità di disdetta, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19.07.2023 al n. 001843 Serie 3T.

Oggetto del contratto è l'affitto dei seguenti terreni ed immobili:

- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 491 - 20;
- Comune di Caldiero C.F. Fg. 8 mapp. 491 e 192 sub 1 e sub. 2
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 ? 294 ? 298 - 57;

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in €. 60.000,00 da versare in n. 6 rate da €. 5.000,00 mensili nell'anno 2023 e n. 12 rate da €. 2.500,00 mensili nell'anno 2024 (All. F.6.7d).

In merito all'opponibilità o meno dei suddetti contratti, alle pagine 246 e 247 della perizia si evidenzia che:

A) E.I. 35/2023

Il contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", registrato il 29/06/2023 con durata dal 22/06/2023 fino al 10/11/2032, risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/07/2023 e quindi successivamente alla data di notifica dell'Atto di Pignoramento del 02/02/2023.

B) E.I. 271/2023

1) Il contratto di affitto fondo rustico del 12 febbraio 2021, con inizio dal 12.02.2021 fino al 30.12.2025, viene contestato dall'esecutato e tra le stesse parti viene successivamente sottoscritto il contratto che segue.

2) Il contratto di "affitto agrario in sanatoria sottoscritto ex art. 45 Legge 203/82" del 08/06/2022, con durata dal 12/02/2021 fino al 10/11/2022, risulta NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, in quanto cessato in data 10/11/2022 antecedente alla data di notifica del pignoramento del 17/07/2023 seppur con indicazioni in merito di penale e di indennità di occupazione in caso di mancato rilascio.

3) Il contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", del 01/07/2023, con durata dal 01/07/2023 fino al 31/12/2024, risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19/07/2023 e quindi successivamente alla notifica dell'Atto di Pignoramento del 17/07/2022.

Dalla relazione del custode giudiziario, depositata agli atti il 25 marzo 2025, risulta che "sui terreni non risulta alcun vincolo contrattuale ad oggi opponibile alla procedura".

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta congiuntamente il 25 luglio 2025 dai periti nominati Ing. Adriana Ferraro e Arch. Elisabetta Piccoli, risulta che:

1) I mapp. 57 - 294 sono siti in prossimità della strada comunale Via Moneta e attraverso essi si accede alla capezzagna con conduce ai rimanenti lotti oggetto di esecuzione nonché al limitrofo lotto 292 di proprietà di terzi.

I mapp. 81 - 52 - 295 - 298 - 293 costituiscono invece un appezzamento di terreno di forma trapezoidale facilmente raggiungibile, attraverso la capezzagna, dalla via pubblica di cui sopra.

2) Il lotto risulta delimitato a Nord ed ad Est da un canale demaniale ormai in disuso, a

Sud dalla capezzagna ed ad Ovest dalla fossa Serega.

Nella mappa catastale fra il mapp. 81 ed il mapp. 52 è rappresentata un'ulteriore porzione di canale demaniale non immediatamente visibile sui luoghi in quanto ormai pressoché divelto.

3) Nel mapp. 52 risulta inoltre posizionato il traliccio di un elettrodotto le cui condutture aeree sorvolano il lotto.

4) Nel fondo sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola:

- Sistema di irrigazione a goccia: sono installati tubazioni per garantire che le coltivazioni ricevano l'acqua necessaria.

- Pozzo irriguo con impianto pompe di sollevamento attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per la coltivazione. Tale pozzo, ricadente sul confine tra il mappale 295 di proprietà dell'esecutato ed il mappale 292 è in comproprietà con il limitrofo mapp. 292 di proprietà terzi.

Si fa presente che fino al 29/12/2017 l'esecutato risultava proprietario anche dei confinanti mappali 292 e 40. Con atto in pari data rep. 13078, notaio in Verona Marco Paolo Augusto Pelosi, i mapp. 40 e 292 sono stati venduti al sig. (omissis). Nell'atto è stato precisato che la vendita include la comproprietà del pozzo ricadente sul confine tra il mappale 292, oggetto di vendita, ed il mappale 295 di proprietà dell'esecutato.

- Rete antigrandine per la protezione dai danni della grandine.

- Piazzale di carico sito sul mapp. 293.

Nota: Nello stesso atto di cui sopra è stato concesso al signor (omissis) il diritto personale di utilizzare il piazzale di carico insistente sul mappale n. 293 del foglio 29.

Per quanto riguarda il pozzo a seguito di istanza presentata in data 25/07/2024 al Genio Civile di Verona, ha comunicato al perito che è presente in atti una pratica, identificata come D/2710, di concessione di derivazione d'acqua dalla falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo, infisso su terreno individuato catastalmente al confine tra i mappali 292 e 295 del fg. 29 del Comune di Belfiore (VR), intestata all'esecutato. La pratica, di cui si allega il decreto di concessione, il disciplinare d'uso e il prospetto dei canoni, risulta scaduta in data 08/06/2014, per cui attualmente il prelievo è da considerarsi non autorizzato.

Pertanto allo stato il prelievo non risulta autorizzato e risultano somme per canoni non corrisposti a partire dal 2002 per un importo complessivo di € 396,96 (v. All. F.6.10).

5) Accessi: In prossimità del numero civico 10 di Via Moneta, subito a monte, insiste infatti il cancello carraio/pedonale imboccato il quale, attraverso una capezzagna, si raggiunge il lotto.

La prima parte di detta capezzagna insiste su porzione dei mappali 57 e 294, oggetto di esecuzione, nell'area immediatamente a monte dell'intersezione tra il fosso che corre parallelamente alla via Moneta e la fossa Serega sormontando pertanto lungo il suo cammino entrambi i canali.

Successivamente il suo percorso, con andamento pressoché pianeggiante, si sviluppa nel tratto iniziale parallelamente alla fossa Serega per poi svoltare a destra e proseguire in senso rettilineo verso Est fino alla fine del lotto.

La prima parte insiste sul mapp. 40 e la seconda sul mapp. 292, entrambi di proprietà terzi.

6) A pagina 232 della perizia è stato altresì precisato che: "per conoscere la posizione esatta dei confini, anche in relazione alla canaletta demaniale, sarà necessario un rilievo celerimetrico e di tale costo si terrà conto nella valutazione."

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 Nicola Ruberto**, Via Dei Montecchi n. 8, Verona, tel. 045594030, fax 0458031646, email nicolaruberto@studiolegtrib.eu.

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

Liberazione dell'immobile

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

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

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

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

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

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

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

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

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

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

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

Spese

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle

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

Saldo prezzo

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

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

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

Mutuo ipotecario

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

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

Pubblicità

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

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista

delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il

termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvia Brognara - N. 133/2022 R.G.E.**);

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

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

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

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

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

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

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

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

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

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

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

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

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere

con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

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

2) Contenuto dell'offerta telematica

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 133/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 90 B 03268 11702 052294482010" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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

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

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

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

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

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, 05 ottobre 2026

Il Notaio delegato Silvia Brognara