



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2020 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv. Andrea Marchesini Tel 0458011720 e-mail marchesini@avvocatibmz.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Roberto Tordiglione, associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 99/2023) Dott.ssa Salmaso Paola

AVVISA CHE

il giorno 27 marzo 2025 alle ore 16.00

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

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di **Legnago** (VR), frazione Vigo, Via Lev Tolstoj n. 4, **piena proprietà di abitazione**, ai piani terra e primo, di **deposito** posto a piano terra e di **area urbana**.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago, Fg. 59:

- m.n. 331 sub 9 graffata con m.n. 1219 via Lev. Nicolaevic Tolstoj n. 4 – P. T-1 – cat. A/3 – cl. 3 - 5,5 vani - sup. cat. tot. 69 mq – sup. cat. escluse aree scoperte 67 mq - R.C. Euro Euro 355,06;
- m.n. 1220, sub 1 - via Lev. Nicolaevic Tolstoj – P. T- cat. C/2 – cl. 4 - 23 m²- sup. cat. 26 mq – R.C. Euro 42,76;
- m.n. 1220, sub 2 - via Lev. Nicolaevic Tolstoj – P. T - cat. F/1- AREA URBANA - 35 m²

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR), Fg. 59:

- m.n. 1219 - ente urbano – ha 0.00.33
- m.n. 1220 - ente urbano - ha 0.01.61

sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti comuni e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato

al valore d'asta di Euro 11.300,00 (undicimilatrecento,00)

offerta minima Euro 8.475,00 (ottomilaquattrocentosettantacinque,00)

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

Euro 500,00 (cinquecento,00)

cauzione minima pari al 20% del prezzo offerto

Situazione catastale: dalla perizia in atti risulta che: quanto all'abitazione, nello stato di fatto, la porzione di immobile più a nord, a destinazione angolo cottura e bagno, risulta di dimensioni maggiori rispetto a come rappresentata in planimetria catastale: il lato lungo misurato in sede di sopralluogo risulta di circa 4,58 metri, in planimetria catastale tale lato misura circa 3,50 metri. Inoltre, nello stato di fatto il locale pranzo e il locale angolo cottura sono direttamente collegati

tramite un'apertura non indicata a livello catastale. Inoltre, rispetto a quanto rappresentato a livello catastale, parte dell'area esterna dell'abitazione risulta nello stato di fatto non ricompresa all'interno della recinzione limite della proprietà e risulta liberamente accessibile; quanto al deposito, nello stato di fatto non è presente la tettoia indicata in planimetria catastale.

Situazione urbanistico edilizia: l'Esperto Stimatore (Arch. Piantavigna Francesca) nell'elaborato peritale in atti 22 gennaio 2021 in data segnala che:

- in generale, dal confronto con l'ufficio tecnico comunale è emersa l'assenza di pratiche edilizie, concessione e agibilità relative agli immobili oggetto di perizia e che non è stato, pertanto, possibile verificare la regolarità edilizia dei beni in analisi;
- nell'atto di provenienza viene dichiarato che i beni sono stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967;
- quanto all'abitazione, nello stato di fatto l'immobile risulta apparentemente di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato a livello catastale; ma non essendovi pratiche edilizie relative a tali beni non è stato possibile verificarne la regolarità edilizia. comunale competente);

nell'integrazione urbanistica-edilizia in data 26 aprile 2024 segnala che:

- in atto di provenienza viene dichiarato che i beni sono stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967;
- che l'edificio principale 1.a (abitazione 331 sub 9 graffato a 1219) risulta rappresentato in parte nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890;
- che il deposito 1.b (1220 sub 1) non risulta presente nelle mappe catastali di impianto. La superficie del deposito è di circa 15 mq.

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

Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti risulta che a parte eseguita i beni in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del 30/07/2013 notaio Claudio Berlini di Legnago repertorio n. 32917, trascritto il 05/08/2013 ai nn. 28050/19094.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti, sull'immobile oggetto di esecuzione risultano:

- atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 e annotato in data 12/06/2018 ai nn. 23232/3501 della sentenza del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647 di accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., con revoca e dichiarazione di inefficacia dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale nei confronti del creditore qui precedente che ha chiesto la vendita;
- domanda giudiziale del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. di revoca dell'atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 a favore del creditore qui precedente che ha chiesto la vendita.

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

Stato di occupazione – locazioni

Dalla relazione di custodia del 25 novembre 2024 i beni risultano liberi da persone e cose.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **Custode giudiziario Avv. Andrea Marchesini**, con studio in Verona Via Oberdan n. 7, Tel. 045/8011720, e-mail marchesini@avvocatibmz.it

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.

Precisazioni

Dall'elaborato peritale in atti (Arch Piantavigna) risulta che:

- l'accesso ai beni avviene da Via Lev Tolstoj. Tale strada è identificata a livello catastale con i mappali 405, 404, 403, 103, 281, 560 e 402;
- il secondo accesso ai beni tramite Via Rovigo avviene attraverso aree esterne di altra proprietà non oggetto di esecuzione;
- da visura catastale si evince che all'abitazione in analisi (mappale 331 sub. 9 graffato con il mappale 1219) sono correlati i mappali 331, 403 e 404 identificati al foglio 59 del Catasto Terreni;
- i mappali 403 e 404 (enti urbani) costituiscono parte dell'area esterna antistante al bene in analisi su cui avviene l'accesso al bene stesso;
- l'area identificata al mappale 1220 subalterno 2 risulta priva di recinzione e risulta liberamente accessibile per l'accesso al deposito (mappale 1220 sub.1) e ai fabbricati adiacenti di altra proprietà;
- parte dell'area esterna all'abitazione (m.n. 331 sub 9) risulta di fatto non ricompresa all'interno della recinzione limite della proprietà e liberamente accessibile e utilizzata come accesso di altre unità;
- ad oggi sono, pertanto, presenti servitù di passaggio apparenti che consentono l'accesso ai beni posti in vendita e agli altri fabbricati affacciatisi su Via Lev Tolstoj e su Via Rovigo;
- l'abitazione si presenta in scarse condizioni manutentive. Non è presente il riscaldamento.

LOTTO 4

In Comune di **Legnago** (VR), dislocati in località Vangadizza in prossimità di Via Marchesa, **piena proprietà di terreni** con destinazione agricola (coltivati con colture differenti con residui stradali non coltivati), per una **superficie catastale complessiva di 61.737 mq.**

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR), Fig. **65**:

m.n. 210 - semin. – cl. 2 - ha 0.50.77– R.D. Euro 49,29 - R.A Euro 26,22

m.n. 300 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.12.91– R.D. Euro 16,07 - R.A Euro 9,33

m.n. 19 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.30.95 – R.D. Euro 39,57- R.A Euro 22,38

m.n. 174

AA - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.01.08– R.D. Euro 1,34 - R.A Euro 0,78

AB – semin. – cl. 2- ha 0.00.09– R.D. Euro 0,09 - R.A Euro 0,05

m.n. 175

AA - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.02.94– R.D. Euro 3,66 - R.A Euro 2,13

AB – semin. – cl. 2- ha 0.00.51– R.D. Euro 0,51- R.A Euro 0,26

m.n. 196 - semin. arbor. - cl. 2- ha 0.12.85 – R.D. Euro 12,48 - R.A Euro 6,64

m.n. 197 - orto - cl. U - ha 0.75.07 - R.D. Euro 245, 42 - R.A Euro 133,76

m.n. 209 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.25.48– R.D. Euro 31,71 - R.A Euro 18,42

m.n. 222 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.36.88– R.D. Euro 45,90 - R.A Euro 26,67

m.n. 322

AA - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.01.12– R.D. Euro 1,39 - R.A Euro 0,81

AB – semin. – cl. 2 - ha 0.00.06– R.D. Euro 0,06- R.A Euro 0,03

m.n. 323 – semin. irrig. – cl. 1 - ha 0.24.92– R.D. Euro 31,02- R.A Euro 18,02

m.n. 362 - semin. arbor. - cl. 2 - ha 0.00.18– R.D. Euro 0,17 - R.A Euro 0,09
m.n. 364 - semin. arbor. - cl. 2 - ha 0.02.98– R.D. Euro 2,89 - R.A Euro 1,54
m.n. 435- semin irrig. – cl. 1 - ha 0.24.80– R.D. Euro 31,71 - R.A Euro 17,93
m.n. 436 - semin irrig. – cl. 1 - ha 1.46.32 – R.D. Euro 187,07 - R.A Euro 105,80
m.n. 437 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.23.96 – R.D. Euro 30,63 - R.A Euro 17,32
m.n. 447 - semin irrig. – cl. 1- ha 0.01.00– R.D. Euro 1,24 - R.A Euro 0,72
m.n. 448 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.07.18 – R.D. Euro 8,94 - R.A Euro 5,19
m.n. 449
AA - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.01.00– R.D. Euro 1,24 - R.A Euro 0,72
AB – semin. – cl. 2 - ha 0.00.09 – R.D. Euro 0,09- R.A Euro 0,05
m.n. 525
AA - orto - ha 0.21.00– R.D. Euro 68,65 - R.A Euro 37,42
AB - semin. - cl. 2 - ha 0.01.72 - R.D. Euro 1,67 - R.A Euro 0,89
m.n. 527
AA - orto - ha 0.10.00– R.D. Euro 32,69 - R.A Euro 17,82
AB - semin. - cl. 2 - ha 0.01.73 - R.D. Euro 1,68 - R.A Euro 0,89
m.n. 529
AA - orto - ha 0.09.00– R.D. Euro 29,42 - R.A Euro 16,04
AB - semin. arbor. - cl. 1 - ha 0.01.73 - R.D. Euro 2,13 - R.A Euro 1,21
m.n. 531
AA - orto - ha 0.27.00– R.D. Euro 88,27 - R.A Euro 48,11
AB - semin. arbor. - cl. 2 - ha 0.01.85 - R.D. Euro 1,80 - R.A Euro 0,96
m.n. 589
AA - orto - ha 0.50.00– R.D. Euro 167,85 - R.A Euro 89,09
AB - semin. arbor. - cl. 2 - ha 0.10.20 - R.D. Euro 10,80 - R.A Euro 5,27

al valore d’asta di Euro 337.860,00 (trecentotrentasettemilaottocentosessanta,00)

offerta minima Euro 253.395,00 (duecentocinquantatremilatrecentonovantacinque,00)

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

Euro 2.000,00 (duemila,00)

cauzione minima pari al 20% del prezzo offerto

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Legnago VR in data 17 settembre 2024 risulta che i mappali del Foglio 65: 174, 175, 209, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448 e 449 ricadono in zona classificata in:- “Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57”;

quelli del Foglio 6: 19, 210, 222 e 300 ricadono in zona classificata in: - parte “Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57”; - parte “Sistema relazionale – Viabilità di progetto, principale e secondaria – Art. 66”;

quelli del Foglio 65 196, 197, 525, 527, 529, 531 e 589 ricadono in zona classificata in:

- “Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57”;

- “Sistema Ambientale – Ambiti da tutelare e valorizzare – Art. 58”;

che in base al secondo Piano degli Interventi l’area catastalmente identificata al:

Foglio 65 mappale 197, 525, 527, 529, 531, 589 è classificata in:

- “Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E1: agricola di tutela – Art. 45”;

Foglio 65 mappale 196 è classificata in:

- parte “Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E1: agricola di tutela – Art. 45”;

- parte “Infrastrutture della viabilità e dei trasporti – Viabilità veicolare e ciclabile – Art. 56”;

Foglio 65 mappale 19, 174, 175, 209, 210, 222, 300, 322, 323, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, è classificata in:

- “Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E2: agricola di elevata utilizzazione – Art. 45”;

Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti risulta che a parte eseguita i beni in oggetto sono pervenuti: quanto alle particelle 19, 222 e 175 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di vendita del 29/05/1993 notaio Macchi repertorio n. 34073, trascritto il 04/06/1993 ai nn. 15209/10679; quanto alle particelle 209, 174, 322 e 323 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 11/02/2000 notaio Macchi repertorio n. 83320, trascritto il 16/02/2000 ai nn. 6023/4014; quanto alle particelle 196, 197, 362, 364, 531 e 589 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 13/05/1992 notaio Alberti repertorio n. 65552, trascritto il 03/06/1992 ai nn. 17136/12577; quanto alle particelle 435 e 447 del foglio 65 quali beni personali per atto di compravendita del 13/12/2001 notaio Berlini repertorio n. 6213, trascritto il 20/12/2001 ai nn. 48497/33622; quanto alle particelle 436 e 448 del foglio 65 quali beni personali per atto di compravendita del 13/12/2001 notaio Berlini repertorio n. 6213, trascritto il 20/12/2001 ai nn. 48498/33623; quanto alle particelle 437 e 449 del foglio 65 quali beni personali per atto di compravendita del 13/12/2001 notaio Berlini repertorio n. 6213, trascritto il 20/12/2001 ai nn. 48499/33624; quanto alle particelle 525, 527 e 529 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 17/02/1997 notaio Alberti repertorio n. 76427, trascritto il 07/03/1997 ai nn. 6725/4963; quanto alla particella 210 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 14/12/2010 notaio Pia Marinucci repertorio n. 1768, trascritto il 22/12/2010 ai nn. 50229/31145; quanto alla particella 300 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 11/02/2000 notaio Macchi repertorio n. 83320, trascritto il 16/02/2000 ai nn. 6024/4015.

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti, sull’immobile oggetto di esecuzione risultano:

- atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 e annotato in data 12/06/2018 ai nn. 23232/3501 della sentenza del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647 di accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., con revoca e dichiarazione di inefficacia dell’atto costitutivo del fondo patrimoniale nei confronti del creditore qui procedente che ha chiesto la vendita;

- domanda giudiziale del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. di revoca dell’atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 a favore del creditore qui procedente che ha chiesto la vendita.

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

Precisazioni

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

Stato di occupazione – locazioni

Dall’elaborato peritale in atti, a seguito di richiesta inoltrata presso l’Agenzia delle Entrate, risulta un “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 al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 per una superficie complessiva pari

a 188.319 mq; Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui; Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047. Il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non risulta congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; 1/3=6.000 €/anno; canone inferiore di 1/3=12.000 €/anno).

Nel medesimo elaborato peritale si precisa, altresì, che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Avv. Andrea Marchesini** con studio in Verona Via Oberdan n.7 Tel. 0458011720 mail marchesini@avvocatibmz.it

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

Maggiori informazioni sulla liberazione verranno rilasciate dal custode.

LOTTO 5

In Comune di **Legnago** (VR), località Vigo, in prossimità di Via Marchesa, **piena proprietà di terreni** con destinazione agricola (coltivati a kiwi) con orografia piana di forma regolare per una **superficie catastale complessiva di 52.310 mq.**

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR), Fg. 66:

m.n. 126 - frutteto - cl. 1 - ha 1.20.78 - R.D. Euro 235,16 - R.A Euro 130,99

m.n. 424

AA - frutteto - cl. 1 - ha 0.43.00 - R.D. Euro 83,72 - R.A Euro 46,64

AB - vigneto - cl. 1 - ha 0.02.80 - R.D. Euro 3,28 - R.A Euro 2,02

m.n. 427 - frutteto - cl. 1 - ha 1.38.09 - R.D. Euro 268,87 - R.A Euro 149,77

m.n. 428 - frutteto - cl. 1 - ha 1.79.85 - R.D. Euro 350,18 - R.A Euro 195,06

m.n. 430 - frutteto - cl. 1 - ha 0.37.65 - R.D. Euro 72,53 - R.A Euro 40,83

m.n. 433 - area rurale - ha 0.00.33

m.n. 435 - area rurale - ha 0.00.60

al valore d'asta di Euro 367.110,00 (trecentosessantasettemilacentodieci,00)

offerta minima Euro 275.332,50 (duecentosettantacinquemilatrecentotrentadue,50)

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

Euro 2.000,00 (duemila,00)

cauzione minima pari al 20% del prezzo offerto

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Legnago VR in data 17 settembre 2024 risulta che:

- in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area catastalmente identificata al:

Foglio 66 mappale 126,424, 427, 428, 430, 433, 435 è classificata in:

- “Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57”;
- che in base al secondo Piano degli Interventi l’area catastalmente identificata al:
Foglio 66 mappale 126, 424, 427, 428, 430,433, 435 è classificata in:
- “Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E2: agricola di elevata utilizzazione – Art. 45”.

Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti risulta che a parte eseguita i beni in oggetto sono pervenuti in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 21/12/1996 notaio Alberti repertorio n. 75951, trascritto il 24/12/1996 ai nn. 38352/26249.

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti, sull’immobile oggetto di esecuzione risultano:

- atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 e annotato in data 12/06/2018 ai nn. 23232/3501 della sentenza del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647 di accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., con revoca e dichiarazione di inefficacia dell’atto costitutivo del fondo patrimoniale nei confronti del creditore qui procedente che ha chiesto la vendita;

- domanda giudiziale del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. di revoca dell’atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 a favore del creditore qui procedente che ha chiesto la vendita;

- atto costitutivo di servitù di scolo a titolo oneroso del 21/12/1996 notaio Alberti rep. n. 75951, trascritto il 24/12/1996 ai nn. 38354/26251, a favore della residua proprietà del venditore (Ct fg. 66 m.n. 423 (ex 6/b) - 429 (ex 16/b) – 432 (ex 273/a) – 434 (ex 204/a) e a carico del m.n. 424 (ex 6/c);

- atto costitutivo di servitù di distanza a titolo oneroso del 28/02/2011 notaio Macchi rep. n. 147812 racc. n. 24225, trascritto il 03/03/2011 ai nn. 7911/4766 a carico del m.n. 428 e a favore dei mm.nn. CF fg. 66 mm.nn. 188 sub 1 sub. Sub 2 e sub 3 e 516.

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

Precisazioni

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

Stato di occupazione – locazioni

Dall’elaborato peritale in atti, a seguito di richiesta inoltrata presso l’Agenzia delle Entrate, risulta un “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 al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 per una superficie complessiva pari a 188.319 mq; Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui; Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047. Il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non risulta congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; $1/3=6.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=12.000$ €/anno).

Nel medesimo elaborato peritale si precisa, altresì, che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale

contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **Custode giudiziario Avv. Andrea Marchesini**, con studio in Verona Via Oberdan n. 7, Tel. 045/8011720, e-mail marchesini@avvocatibmz.it

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

Maggiori informazioni sulla liberazione verranno rilasciate dal custode.

LOTTO 6

In Comune di **Legnago (VR)**, località Colarella, in prossimità di SP46, **piena proprietà di terreni** con destinazione agricola (coltivati a soia), con orografia piana non recintati, per una **superficie catastale complessiva di 4.514 mq.**

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR), **Fg. 88:**

m.n. 15 - semin irrig. – cl. 1 - ha 0.45.14– R.D. Euro 45,23 - R.A Euro 32,64

al valore d'asta di Euro 20.610,00 (ventimilaseicentodieci,00)

offerta minima Euro 15.457,50 (quindicimilaquattrocentocinquantesette,50)

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

Euro 1.000,00 (mille,00)

cauzione minima pari al 20% del prezzo offerto

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Legnago VR in data 17 settembre 2024 risulta che

- in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area catastalmente identificata al:

Foglio 88 mappale 15 è classificata in:

- "Sistema Ambientale – Aree agricole – Art. 57";

- "Sistema Ambientale – Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali- art. 59"

che in base al secondo Piano degli Interventi l'area catastalmente identificata al:

Foglio 88 mappale 15 è classificata in:

- "Zona E: a destinazione agricola – Sottozona E1: agricola di tutela – Art. 45";

- "Ambiti ed indicazioni particolari – Ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale – Art. 45.13";

Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti risulta che a parte eseguita i beni in oggetto sono pervenuti per atto di vendita del 16/01/1989 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 139759, trascritto il 18/01/1989 ai nn. 1740/1393.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Dalla documentazione in atti, sui beni oggetto di esecuzione risultano:

- atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 e annotato in data 12/06/2018 ai nn. 23232/3501 della sentenza del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647 di accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., con revoca e dichiarazione di inefficacia dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale nei confronti del creditore qui precedente che ha chiesto la vendita;

- domanda giudiziale del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. di revoca dell'atto di costituzione fondo patrimoniale del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n.91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 a favore del creditore qui precedente che ha chiesto la vendita;

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

Precisazioni

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

Stato di occupazione – locazioni

Dall'elaborato peritale in atti, a seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta un “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 al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 per una superficie complessiva pari a 188.319 mq; Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui; Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047. Il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non risulta congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; $1/3=6.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=12.000$ €/anno).

Nel medesimo elaborato peritale si precisa, altresì, che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **Custode giudiziario Avv. Andrea Marchesini**, con studio in Verona Via Oberdan n. 7, Tel. 045/8011720, e-mail marchesini@avvocatibmz.it

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

Maggiori informazioni sulla liberazione verranno rilasciate dal custode.

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

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee)

sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;

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

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 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;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, **unicamente** mediante **assegno circolare non trasferibile**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES., sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento**. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di multa e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

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

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>, almeno 45 giorni prima sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, nonché mediante servizio Postal Target e su apposito sito della Corte di Appello di Venezia.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Astalegale.Net S.p.A. il cui portale è <http://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- e-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 l'ufficio di NOT.ES.**, sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere 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, intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Dott. Roberto Tordiglione n. 27/2020 R.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 precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo **non inferiore al 20% del prezzo offerto** dovrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (non sarà ammesso vaglia o assegno postale). La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.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 20% del prezzo offerto** dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“TRIBUNALE DI VERONA PROC.ESEC.IMM. 27/2020 R.E.”**, alle seguenti coordinate: **IT74S0880711701000000874593** indicando come causale il numero del Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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

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

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto

disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

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

I N F O R M A

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

Verona, 21 gennaio 2025

Il professionista delegato
Dott. Roberto Tordiglione