



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Fontana

PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv Caterina Tuppini Tel. 045 8301619 – 349 7780776

Mail c.tuppini@avvocatotuppini.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Caterina Tuppini delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Fontana

AVVISA CHE

il giorno giovedì 12 novembre 2026 alle ore 14.45

presso Eden Working Centro Uffici a Verona in Viale delle Nazioni n. 10

avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di Sona (VR), fraz. Palazzolo, Via Barbarago n.9, intera piena proprietà di fabbricato su 3 livelli (di cui 1 interrato) destinato ad agrigelateria con locali vari (sale degustazione prodotti, cucina, spaccio vendita, sale lavorazione carne e latte, sala stagionatura, magazzini e servizi) nonché portici esterni e spazi scoperti, il tutto così identificato:

1/1 di piena proprietà:

Catasto Fabbricati Comune di Sona (VR):

Foglio 3, particella n. 974, sub 10, categoria D/10, rendita € 3.576,00, piani S1 - T - 1;

Foglio 3, particella n. 974, sub 11, categoria D/10, rendita € 608,00, piano T;

Catasto Terreni Comune di Sona (VR):

Foglio 3, particella n. 127, frutteto irriguo di classe 01, superficie di mq 4.884, Reddito Dominicale € 98,37, Reddito Agrario € 54,23;

Foglio 3, particella n. 1046, vigneto di classe 01, superficie di mq 143, Reddito Dominicale € 1,88, Reddito Agrario € 1,11.

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 pertinenza e di sedime del fabbricato, oltre al B.C.N.C. identificato al Catasto Fabbricati Comune di Sona (VR):

Foglio 3, particella n. 974, sub 3.

al prezzo base di Euro 459.603,75 (quattrocentocinquantanovemilaseicentotre/75)

offerta minima Euro 344.702,81 (trecentoquarantaquattromilasettecentodue/81)

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)**

Situazione catastale dell'immobile:

L'esperto stimatore ha attestato la sostanziale conformità catastale degli immobili facenti parte del Lotto 1, tenendo conto delle numerose variazioni catastali di particelle e subalterni illustrate in perizia.

Quanto alla conformità delle planimetrie catastali, il perito ne evidenzia la sostanziale conformità, eccettuata una piccola difformità della planimetria del sub 10, "*consistente nella mancata realizzazione di 2 finestre a tetto previste nella sala di lavorazione al piano primo*".

Situazione urbanistico - edilizia:

Quanto agli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Fg.3, particelle n. 974 sub 10 e sub 11

Dalla perizia in atti risulta che gli immobili posti in vendita, sono oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. *Concessione edilizia n. 160/2002 del 20/06/2002 relativa alla realizzazione di una stalla (non*



oggetto di pignoramento) e ad un ricovero attrezzi ad un solo piano fuori terra che occupava parzialmente il sedime dell'attuale agrigelateria.

2. Permesso di costruire n. 51/2008 del 23/05/2008 relativo ad una variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato ad uso stalla per allevamento bovini e ricovero attrezzi agricoli e rinnovo della precedente C.E. n. 160 del 20/06/2002 su terreno di proprietà dell'esecutato. Nell'elaborato grafico di variante, oltre alla stalla (non oggetto di pignoramento) compare il volume attuale del corpo di fabbrica dell'agrigelateria, con solo una modesta porzione del piano primo e con destinazione d'uso al piano terreno a ricovero attrezzi e deposito scorte e con pochi locali destinati a sala latte, ambulatorio e spaccio.

3. Certificato di agibilità n. 127/2008 relativo alla C.E. n. 160/2002 e alla variante con PdC n. 51/2008 per stalla e annesso rustico ad uso deposito attrezzi, lavorazione latte e spaccio aziendale, con fabbricato agibile dal 2 ottobre 2008.

4. Permesso di costruire n. 109/2009 del 16/09/2009 per la realizzazione del portico a Nord e per alcune opere interne al fabbricato agricolo (ora agrigelateria) e per l'installazione di un cartello pubblicitario vicino all'ingresso su via Barbarago. Si evidenzia che per il rilascio di tale PdC è stato costituito un vincolo "non edificandi" ex art. 45 della L.R. 11/2004 sul corpo di fabbrica pignorato (allora mapp. 974 sub 2, ora 974 sub 10) vincolando la destinazione d'uso per le nuove superfici autorizzate (mq. 30 per salumificio, mq. 87 per magazzino e mq. 85 per portico/tettoia). Il tutto come riportato nell'atto notarile pubblico del Notaio Luca Paolucci del 09/09/2009, repertorio 21487/15818, trascritto il 15/09/2009, R.G. 35511 – R.P. 21445.

5. Permesso di costruire n. 20/2011 del 07/02/2011 per la realizzazione di una sala degustazione di prodotti aziendali e altri locali, del portico esterno lato Est e di un deposito attrezzi agricoli (non oggetto di pignoramento) in luogo dei preesistenti silos per il trinciato. Con il PdC venivano altresì autorizzate alcune opere di sistemazione esterna (ponticello in legno sul fosso demaniale, realizzazione staccionata sui due lati del fosso ecc.), nonché l'ampliamento del solaio tra PT e PI con sala degustazione anche al piano superiore. Come per il PdC di cui al punto precedente anche per il presente PdC è stato stipulato atto d'obbligo di costituzione di vincolo di destinazione sul fabbricato agricolo mapp. 974 (allora sub 4, ora 974 sub 10) e su alcuni terreni attigui, come da atto del Notaio Paolucci del 31/01/2011, repertorio 24731/18501, trascritto l'11/02/2011, R.G. 5010 – R.P. 2990.

6. Permesso di costruire n. 7/2015 del 28/01/2015 per variante in sanatoria al PdC n. 20/2011 del 07/02/2011 per modifiche interne e prospettiche al progetto di cui al punto precedente. La situazione dei fabbricati mappale 974 sub 10 e sub 11 riportata negli elaborati grafici del presente PdC corrisponde allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente fatta salva la già citata mancata realizzazione di due finestre a tetto al piano superiore. Quanto alla sistemazione degli spazi scoperti (ampio parcheggio a servizio dell'agrigelateria, con fondo in stabilizzato di cava e campetto da calcio su fondo a prato) nulla si può aggiungere, non essendo tali servizi accessori mai esplicitamente riportati nei vari elaborati grafici precedentemente elencati.

7. Certificato di agibilità n. 17/2015 del 23 marzo 2015 con il quale si attesta che l'annesso rustico adibito ad attività agrituristica in questione di proprietà dell'esecutato è agibile dal 19 marzo 2015. Tale certificato è stato rilasciato dal responsabile del settore Edilizia privata del Comune di Sona.

Si rimanda agli elaborati allegati all'elaborato peritale.

Alla luce di quanto esposto, il perito stimatore evidenzia come l'unica difformità certa riguardi la mancata realizzazione delle due finestre citate.

Quanto agli oneri di regolarizzazione edilizia, l'esperto stimatore ha quantificato in via indicativa Euro 516,00 per sanzione ed Euro 1.500,00 per spese tecniche per la presentazione della pratica.

*

Quanto ai terreni censiti al Catasto Terreni, Fg.3, particelle n. 127 e n. 1046

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica datato 15.04.2026 e dagli ulteriori documenti acquisiti dall'esperto stimatore per i terreni oggetto di pignoramento, si certifica che "i terreni sotto elencati ed individuabili nella planimetria allegata, sono inseriti nel Sistema Insediativo del vigente Piano degli Interventi come di seguito riportato:

Foglio 3, mappali n. 127 – 1046 – 21 in Z.T.O:

- E - Agricola – Art.54;

ed assoggettati in tutto o parte, ai seguenti principali vincoli:



- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Art.25;
- Servitù Idraulica RD.368/1904 e RD.523/1904 – Art.33 (mappali n. 21 – 1046 – 127);
- Idrografia/Zona di tutela fluviale art.41 LR 11/2004 – Art.34 (mappali n. 21 – 1046 – 127);
- Viabilità D.Lgs.285/1992/Fascia di Rispetto – Art.35 (mappale n. 1046 – 127);
- Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto – Art.41 (mappali n. 1046 – 127);
oltre ai seguenti principali vincoli del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R. n. 800 in data 21.03.2006:

- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema – Art.55 PAQUE;
- Ambiti di interesse paesaggistico-ambientale - Art.61 PAQUE;

Inoltre gli stessi terreni, sono assoggettati, in tutto od in parte, ai principali articoli normativi delle seguenti tavole del vigente Piano di Assetto del Territorio:

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

Foglio 3, mappali n. 127 – 1046 – 21:

- Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Art. 6.1;
- Idrografia/Servitù Idraulica – Art.6.7 (mappali n. 21 – 1046 – 127);
- Viabilità/Fascia di Rispetto D.lgs.285-1992 – Art.6.8 (mappali n. 1046 – 127);
- Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto – Art.6.14 (mappali n. 1046 – 127);

Tavola n. 4 – Carta degli Ambiti territoriali Omogenei e delle Trasformabilità:

Foglio 3, mappali n. 127 – 1046 – 21:

- Sistema Ambientale - A.T.O. 3A – Agricolo morenico;
- Il Territorio Agricolo - Art. 11;
- Aree di connessione naturalistica - Art. 9.21;
- Corridoio ecologico da P.T.R.C. - Art. 9.21;

Si fa presente inoltre che i terreni censiti al Foglio 3, Mappali 127 – 1046 – 21, risultano inseriti tra le “aree agricole di pregio” ai sensi dell’art.2 della LR.17/2022, come individuate con deliberazione della Giunta Comunale n.111 del 27/09/2022.

Per ulteriori norme e vincoli, anche di carattere ambientale introdotti dall’adeguamento degli strumenti urbanistici alle norme del P.A.Q.E. e recepiti dal Piano di Assetto del Territorio (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Carta delle Invarianti e Carta delle Fragilità) e dal vigente Piano degli Interventi, non dettagliatamente riportati nel presente atto, si rimanda alla consultazione delle tavole e delle Norme di Attuazione allegate alla Delibera di approvazione.

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989 e s.m.i., riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30.06.1993, n. 27 e 22.10.1999, n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici”. Si rimanda per qualsiasi ulteriore informazione alla perizia di stima.

Il perito evidenzia che nei fabbricati pignorati sono ammissibili solo destinazioni d’uso connesse alla zona agricola data la presenza dell’allevamento attualmente classificato come intensivo.

Il perito segnala da ultimo che da un confronto con l’Ufficio Tecnico del Comune di Sona sono emersi “dubbi (pur con incertezze e con riserva di valutare approfonditamente l’eventuale caso specifico) sulla possibilità di riconfermare la destinazione a agrigelateria in capo a soggetto diverso (eventuale futuro acquirente) dal titolare dell’allevamento”.

Titoli di provenienza

Successione ex lege trascritta in data 19.02.2013 ai nn. 6478 R.G. – 4040 R.P., con accettazione tacita dell’eredità trascritta in data 16.11.2016 ai nn. 44705 R.G. – 29207 R.P.

Atto di divisione a stralcio del 19.10.1988 del notaio Italo De Veszelka, repertorio n. 41567, trascritto in data 14.11.1988 ai nn. R.G. 30483 / R.P. 21908.

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate

Non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente, fatto salvo il rispetto dei vincoli di carattere urbanistico ed edilizio sopra descritti e meglio precisati nell’elaborato peritale, al quale si rimanda.

Si richiamano in particolare i due atti d’obbligo già citati nella descrizione delle pratiche edilizie che hanno costituito un vincolo di destinazione d’uso ex art. 45 della L.R. 11/2004 su alcuni terreni e fabbricati a favore del Comune di Sona.



Stato di occupazione - locazioni

Il bene immobile risulta occupato dall'azienda agricola di proprietà dell'esecutato. È stata autorizzata dal G.E. la permanenza di tale azienda all'interno degli immobili sino all'aggiudicazione. All'esito dell'aggiudicazione, l'immobile verrà liberato a cura del custode giudiziario.

Precisazioni

- 1) Si segnala che i beni immobili pignorati (particelle 974 sub 10 e sub 11) hanno come pertinenza degli ampi spazi cortilizi qualificati catastalmente come B.C.N.C. (Fg. 3 part. 974 sub 3), comune anche alle particelle 974 sub 1 e sub 7 non oggetto di pignoramento.
- 2) All'interno del compendio pignorato, tra le particelle 974 sub 3 (B.C.N.C. ai subalterni 1-7-10-11) e sub 11 e le particelle 1046 e 1048, adiacenti alla via Barbarago, risulta interposta una striscia di terreno censita con le particelle 1045 e 1047 che risultano intestate al Demanio dello Stato a seguito di un Atto Pubblico Amministrativo del 22/10/2015, numero di repertorio 17695/2015, Pubblico Ufficiale Agenzia del Demanio, sede di Venezia, per acquisizione al Demanio Pubblico dello Stato, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 05/04/2016, R.G. 12094, R.P. 7872, in atti dal 06/04/2016. Si segnala che su tali particelle risulta in essere una Concessione demaniale rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese a fronte della corresponsione a detto Consorzio di un importo annuale. Sarà onere dell'aggiudicatario acquisire le opportune informazioni e provvedere alla voltura e alla rideterminazione della concessione demaniale sulle particelle 1045 e 1047 di proprietà del Demanio dello Stato.

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

LOTTO 2

In Comune di Sona (VR), fraz. Palazzolo, Via Barbarago n.9, intera piena proprietà di terreno agricolo di superficie catastale pari a mq. 7308, censito come seminativo irriguo, il tutto così identificato:

1/1 di piena proprietà:

Catasto Terreni del Comune di Sona (VR):

Foglio 3, particella n. 21, seminativo irriguo di classe 01, superficie mq 7308, reddito dominicale Euro 64,16, reddito agrario Euro 45,29.

al prezzo base di Euro 36.339,00 (trentaseimilatrecentotrentanove/00)

offerta minima Euro 27.254,25 (ventisettemiladuecentocinquantaquattro/25)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**

Situazione catastale dell'immobile:

L'esperto stimatore ha attestato la conformità tra l'intestazione catastale dell'immobile pignorato e quella risultante dalle visure ipotecarie.

Situazione edilizia dell'immobile:

Trattasi di terreno agricolo ineditato.

Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica datato 15.04.2026 e dagli ulteriori documenti acquisiti dall'esperto stimatore per i terreni oggetto di pignoramento, si certifica che *“i terreni sotto elencati ed individuabili nella planimetria allegata, sono inseriti nel Sistema Insediativo del vigente Piano degli Interventi come di seguito riportato:*

Foglio 3, mappali n. 127 – 1046 – 21 in Z.T.O:

- E - Agricola – Art.54;

ed assoggettati in tutto o parte, ai seguenti principali vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Art.25;

- Servitù Idraulica RD.368/1904 e RD.523/1904 – Art.33 (mappali n. 21 – 1046 – 127);

- Idrografia/Zona di tutela fluviale art.41 LR 11/2004 – Art.34 (mappali n. 21 – 1046 – 127);

- Viabilità D.Lgs.285/1992/Fascia di Rispetto – Art.35 (mappale n. 1046 – 127);

- Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto – Art.41 (mappali n. 1046 – 127);



oltre ai seguenti principali vincoli del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R. n. 800 in data 21.03.2006:

- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema – Art.55 PAQUE;
- Ambiti di interesse paesaggistico-ambientale - Art.61 PAQUE;

Inoltre gli stessi terreni, sono assoggettati, in tutto od in parte, ai principali articoli normativi delle seguenti tavole del vigente Piano di Assetto del Territorio:

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

Foglio 3, mappali n. 127 – 1046 – 21:

- Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Art. 6.1;
- Idrografia/Servitù Idraulica – Art.6.7 (mappali n. 21 – 1046 – 127);
- Viabilità/Fascia di Rispetto D.lgs.285-1992 – Art.6.8 (mappali n. 1046 – 127);
- Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto – Art.6.14 (mappali n. 1046 – 127);

Tavola n. 4 – Carta degli Ambiti territoriali Omogenei e delle Trasformabilità:

Foglio 3, mappali n. 127 – 1046 – 21:

- Sistema Ambientale - A.T.O. 3A – Agricolo morenico;
- Il Territorio Agricolo - Art. 11;
- Aree di connessione naturalistica - Art. 9.21;
- Corridoio ecologico da P.T.R.C. - Art. 9.21;

Si fa presente inoltre che i terreni censiti al Foglio 3, Mappali 127 – 1046 – 21, risultano inseriti tra le “aree agricole di pregio” ai sensi dell’art.2 della LR.17/2022, come individuate con deliberazione della Giunta Comunale n.111 del 27/09/2022.

Per ulteriori norme e vincoli, anche di carattere ambientale introdotti dall’adeguamento degli strumenti urbanistici alle norme del P.A.Q.E. e recepiti dal Piano di Assetto del Territorio (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Carta delle Invarianti e Carta delle Fragilità) e dal vigente Piano degli Interventi, non dettagliatamente riportati nel presente atto, si rimanda alla consultazione delle tavole e delle Norme di Attuazione allegate alla Delibera di approvazione.

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989 e s.m.i., riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30.06.1993, n. 27 e 22.10.1999, n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici”. Si rimanda per qualsiasi ulteriore informazione alla perizia di stima.

Titoli di provenienza

Successione ex lege trascritta in data 19.02.2013 ai nn. 6478 R.G. – 4040 R.P., con accettazione tacita dell’eredità trascritta in data 16.11.2016 ai nn. 44705 R.G. – 29207 R.P.

Atto di compravendita, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, del notaio Alvise Zorzi Grasselli del 21/12/1977, repertorio n. 17300/1648, trascritto in data 05/01/1978 R.G. 434 – R.P. 345;

Atto di permuta, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, del notaio Italo De Veszelka del 19/10/1988 repertorio n. 41568, trascritto in data 14/11/1988 R.G. 30484 e R.P. 21909.

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate

Non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente, fatto salvo il rispetto dei vincoli di carattere urbanistico sopra descritti e per i quali si rimanda all’elaborato peritale.

Stato di occupazione - locazioni

Il terreno risulta coltivato direttamente dall’esecutato.

Precisazioni

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è un terreno agricolo ubicato in aperta campagna a Nord di via Barbarago, accessibile dalla medesima via Barbarago (strada comunale che collega la frazione di Palazzolo di Sona con Sandra) tramite un viottolo agrario che corre parallelo ad un fosso demaniale, attraversando particelle di terreno (non oggetto di pignoramento) in parte di proprietà dell’esecutato e in parte di proprietà di terzi.

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

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.

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. CATERINA TUPPINI Tel. 045 8301619 – 349 7780776 Mail c.tuppini@avvocatotuppini.it** (orari di segreteria dal lunedì al venerdì in orario 09.00-13.00). 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 e, solo in via residuale (e cioè a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate), a chi abbia presentato l'offerta per primo;
Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;
4. la gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.
5. l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli Avvocati.
6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'offerta per persona da



nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

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

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura (o in alternativa vaglia postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), presso lo studio del Professionista Delegato sito in Verona, Via Tolosetto Farinati degli Uberti n.10. 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 secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo email 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, tutti i beni sono immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola dell'esecutato ed il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro. Sarà comunque onere dell'aggiudicatario assumere informazioni in ordine al regime fiscale del trasferimento, anche con riferimento ai terreni agricoli.

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 eseguita, 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 della data fissata per la presentazione delle offerte sui siti internet www.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, comprensiva di video. La pubblicità dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, 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 la sede di ADIUTORES società tra avvocati S.r.l. in Verona, Via L. Settembrini n. 8 (orari di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì, 9.00-13.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8301619 ovvero mob. 349 7780776 o scrivendo all'indirizzo mail c.tuppini@avvocatotuppini.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è Gobid International Auction Group S.r.l. il cui portale è www.gobidreal.it.

Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel. 02 86882269 (da lunedì a venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) e-mail: assistenza@gobidgroup.com

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, **PRESSO LA SEDE DI ADIUTORES SOCIETÀ TRA AVVOCATI S.R.L. IN VERONA, VIA L. SETTEMBRINI N. 8**

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 del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- 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 a **“ES.IMM.52/2024 R.E. TRIB.VR AVV.CATERINA TUPPINI”**;
- 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 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 (o in alternativa vaglia postale) non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando “Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica”, presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo www.gobidreal.it, utilizzando l'apposito comando. 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 riassume 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 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.Imm.52/2024 R.E. Trib.VR – Avv. Caterina



Tuppini ", alle seguenti coordinate (IBAN): **IT 24 C 03268 11702 052149707860** (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 o con la dicitura "Unico").

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 modulo da compilare per formulare la stessa.

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, 27 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Caterina Tuppini

