

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 489/2019 R.E.

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 17/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 6

In **Comune di Cerea (VR)**, Località Punta, in fregio a Via Passiva, **piena proprietà di terreni agricoli** della superficie catastale complessiva di 17.469,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) Fg. 71:

mapp. 175 - semin irrig cl. 2, seminativo cl. 1, superficie mq. 803, RD Euro 8,55, RA Euro 5,11

mapp. 177 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 16.666, RD Euro 166,72, RA Euro 98,98

Prezzo base: Euro 43.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 32.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Cerea (VR) in data 21.10.2022, risulta che nel P.A.T. i terreni censiti al C.T. con fg. 71 mm.nn. 175-177, ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi (in parte); per l'altra parte nelle fasce di rispetto idrografiche. (Art. 14).

I terreni sono sottoposti a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'Acqua

Nel Piano degli interventi vigente, i medesimi terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a. In parte in fascia di rispetto idrografica.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

a) gli immobili posti in vendita sono occupati da terzi giusta "contratto d'affitto di fondo rustico".

- Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2.

Il contratto comprende tutti i terreni del presente lotto, nonché altri in parte oggetto della presente esecuzione. Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di euro 177.800,00.. Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di euro 177.800,00.

- Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da euro 12.700,00 ad euro 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

- Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone: Il canone attualmente pagato è pari ad euro 6.800,00.

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di euro 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, prima della riduzione, che era di euro 12.700,00, sarebbe stato congruo.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario in merito all'attuale stato di occupazione e alla liberazione degli immobili facenti parte del presente lotto.

b) I 2 terreni a seminativo, non sono recintati tra loro e vi sono recinzioni lungo una parte del confine nord/est in quanto vengono divisi i terreni da una abitazione rurale con il suo giardino di altra proprietà.

L'accesso e recesso è comodo, da via Passiva e dalla strada poderale a sud.

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità:

1) **Decreto di sequestro preventivo trascritto a Verona in data 16.09.2013 n. 31024 R.G. e n. 21053 R.P. a favore di Erario dello Stato**, giusta Decreto sequestro preventivo del 09.08.2013 n. 1099/2013 rep. Tribunale di Verona (riguarda, oltre ad altri, il m.n. 175 del presente lotto). **Tale formalità non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento, ma in data 14.02.2018 ai nn. 5774/944 è stata annotata di Revoca sequestro preventivo**, giusta provvedimento del 05.02.2018 n. 1288 Tribunale di Verona.

2) **Decreto di sequestro preventivo trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di Procura della Repubblica Tribunale di Pesaro**, giusta Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti c.p.p. del 14.01.2014 n. 4383/2012 rep. Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro (riguarda tutti i mappali). **Tale formalità non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento, ma in data 23.02.2023 ai nn. 6716/881 è stata annotata di Dissequestro**, giusta provvedimento del 16.12.2022 n. 1096/2019 Tribunale di Pesaro.

3) **Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P.** in forza di atto del 29.11.2012 n. 12581 rep. notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR). Formalità che non sarà cancellata dal decreto di Trasferimento, tuttavia dal quadro "D" della predetta nota di trascrizione risulta che: " (omissis) - i signori (omissis) sono solidalmente responsabili in qualità e in veste di fideiussori, nei limiti delle garanzie prestate, per i debiti contratti dalla società verso alcuni istituti bancari; - la suindicata società ha accumulato debiti nei confronti dei soggetti indicati nella situazione patrimoniale contabile della società stessa facente stato al 31 ottobre 2012; - la società, versando in stato di grave difficoltà finanziaria derivante dall'attuale situazione di mercato, con decisione del consiglio di amministrazione ex art. 152 u.c. l.f. verbalizzata in data 13 novembre 2012 dal notaio Rajola dr. Ciro di Verona al n. 33186 di repertorio, registrata all'ufficio delle entrate di Verona 1 in data 19 novembre 2012 al n. 21001 serie 1t e regolarmente depositata al registro delle imprese di Verona, ha deliberato di presentare avanti al tribunale di Verona domanda ai sensi del comma 6 dell'art. 161 l.f., attribuendo altresì al presidente del consiglio di amministrazione, (omissis), tutti i poteri e le facoltà per dare esecuzione alla deliberazione stessa e per l'espletamento dei conseguenti adempimenti; - detta domanda è stata depositata presso la cancelleria del tribunale di Verona in data del trascrivendo atto; - al fine di meglio realizzare le finalità perseguite attraverso la domanda di cui sopra, essendovi interesse a preservare l'integrità dei sopra descritti compendi immobiliari da azioni individuali dei vari creditori, nell'ottica di una ristrutturazione della situazione debitoria della società e della sua eventuale liquidazione, anche concorsuale, ed al fine di garantire la parità di trattamento anche ai creditori personali dei signori (omissis) per le fidejussioni dagli stessi prestate nell'interesse di obbligazioni assunte dalla società (e ferma ed impregiudicata restando ogni possibile contestazione sugli eventuali vizi di singoli atti di prestazione di fidejussione), in modo tale da contribuire a realizzare in modo più soddisfacente le ragioni creditorie e quindi le finalità perseguite attraverso la proposta del concordato della società, i signori (omissis) hanno inteso vincolare, ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., i propri beni immobili, descritti al quadro B, destinandoli al soddisfacimento della massa dei creditori della società (omissis), s.p.a., affinché siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente alla ammissione alla stessa, perseguendo così la finalità di conservazione dell'integrità del patrimonio immobiliare con le modalità più efficaci e più efficienti e quindi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum", salvo il rispetto delle cause legittime di prelazione; **il vincolo non ha lo scopo di sostituirsi alla eventuale procedura che verrà instaurata, precludendola e sottraendo dissimulatamente i beni agli organi della stessa, né di sostituirsi ad eventuali procedure che venissero instaurate nei confronti dei signori (omissis), ma quello di permettere e facilitare la futura liquidazione concorsuale e di consegnare i beni immobili agli organi della procedura;**; - ai fini del trascrivendo atto, devono intendersi: - per "concedenti" i soggetti proprietari dei beni immobili che verranno vincolati a norma dell'art.2645 ter c.c.; - per "beneficiari" i soggetti a favore dei quali il vincolo di destinazione viene costituito; - per "attuatore del vincolo" o "gestore" il soggetto investito dei poteri di gestione e amministrazione dei beni vincolati, secondo lo scopo e le indicazioni impartite dai concedenti con il trascrivendo atto. tanto premesso: i signori (omissis), ciascuno per quanto di propria esclusiva titolarità e per i rispettivi diritti, hanno dichiarato di destinare, come in effetti hanno destinato, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili descritti nel quadro b del trascrivendo atto, al soddisfacimento della massa dei creditori della società (omissis), s.p.a., affinché siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente all'ammissione alla stessa, perseguendo così la finalità di conservazione dell'integrità degli immobili con le modalità più efficaci e più efficienti e quindi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum". a tal fine hanno costituito il relativo vincolo sugli stessi ai

sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., senza che cio' importi alcun effetto traslativo della proprietà che resta, dunque, in capo ai rispettivi concedenti. i concedenti hanno precisato che il vincolo costituito con il trascrivendo atto si estende anche ai frutti, alle pertinenze e alle accessioni degli immobili in oggetto. i beni in oggetto rimangono nella titolarità di ciascun concedente e sono suscettibili di azioni esecutive, salvo quanto previsto dall'art. 2915 primo comma c.c., solo per il soddisfacimento delle ragioni creditizie dei "beneficiari". **Il vincolo di destinazione oggetto del trascrivendo atto e' stato costituito allo scopo, meritevole di tutela ai sensi dell'art.1322, 2 comma, cod.civ., di: - tutelare e garantire la "par condicio creditorum" nel rispetto delle cause legittime di prelazione, come in premessa del presente atto più ampiamente specificato; - perseguire la finalità di conservazione e protezione dell'integrità degli immobili con le modalità piu' efficaci e piu' efficienti contro eventuali azioni esecutive individuali; - soddisfare la massa dei creditori della società (omissis) s.p.a., e le loro ragioni creditorie secondo le modalità, i tempi, l'entità e gli ammontari definiti nella proposta e nel piano di concordato preventivo e sue successive modifiche, rettifiche e integrazioni. il trascrivendo vincolo di destinazione e' funzionale alla conservazione e salvaguardia degli immobili, al fine di contribuire al soddisfacimento del fabbisogno del concordato che sara' presentato per la società (omissis) s.p.a., e quindi affinché i beni siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente alla ammissione alla stessa.** I beni immobili che ne costituiscono l'oggetto dovranno pertanto essere specificatamente destinati a tale finalità'. il vincolo di destinazione non ha lo scopo di sostituirsi alla eventuale procedura che verrà instaurata, precludendola e sottraendo dissimulatamente i beni agli organi della stessa, ma quello di permettere e facilitare la futura liquidazione concorsuale e di consegnare i beni immobili agli organi della procedura. beneficiari del vincolo di destinazione sono i creditori della società (omissis) s.p.a., risultanti dalla situazione patrimoniale che verrà allegata alla domanda di concordato preventivo, come eventualmente integrata ad opera degli organi della procedura concorsuale di approdo, salve in ogni caso eventuali successive integrazioni, modifiche e rettifiche della domanda medesima, con riferimento sia all'entità dei crediti sia all'identità dei creditori, secondo le disposizioni della legge fallimentare in materia di concordato preventivo. **Il trascrivendo vincolo di destinazione non potrà avere durata superiore ad anni 5 con decorrenza dalla data odierna,**e manterrà la propria efficacia nei confronti degli aventi causa della parte concedente, salvo l'operare delle cause di estinzione anticipata di seguito precisate. **Il presente vincolo di destinazione e' funzionale alla migliore esecuzione del "piano di concordato" della società' e avrà' durata fino all'adempimento di tutti gli obblighi della procedura concordataria.** Il trascrivendo vincolo di destinazione e' soggetto quindi alla **condizione risolutiva dell'ottenimento del certificato di eseguiti obblighi del concordato preventivo della società, alla cui comunicazione da parte di qualsiasi interessato a me notaio, conseguirà la cancellazione del vincolo.** Il trascrivendo atto e gli effetti che da esso scaturiscono sono sottoposti espressamente alla **ulteriore condizione risolutiva della mancata omologazione definitiva entro 4 anni dalla data del trascrivendo atto della proposta di concordato preventivo presentato dalla società davanti al tribunale di Verona.** L'amministrazione e la gestione dei beni sottoposti a vincolo di destinazione, per l'intera sua durata, spettano al signor (omissis), il quale ha dichiarato di assumere la qualifica di "attuatore del vincolo e gestore". i poteri di amministrazione e disposizione verranno esercitati personalmente dal medesimo, in conformità' allo scopo di destinazione innanzi indicato e con la diligenza del buon padre di famiglia, ed in particolare: - garantendo l'integrità e la conservazione in buono stato di manutenzione degli immobili per tutta la durata del vincolo, assumendo conseguentemente tutte le iniziative necessarie al suo mantenimento; - amministrando e gestendo i predetti beni immobili in modo proficuo, se del caso anche concedendoli in locazione e/o in affitto, per canoni annui non inferiori a quelli ordinari vigenti sul mercato, tenuto conto dell'andamento generale e territoriale delle relazioni economiche immobiliari di settore, con precisazione che i relativi frutti spetteranno pur sempre ai beneficiari a favore dei quali il vincolo e' costituito; - astenendosi dal compiere qualsiasi iniziativa o attività' che possa recare pregiudizio alle ragioni ed agli interessi dei creditori beneficiari; - effettuando una necessaria ricognizione delle ragioni di credito vantate dai creditori "beneficiari" a favore dei quali il vincolo di destinazione e' costituito, in modo tale che non vi sia alcun pretermesso nella destinazione del bene, ma affinché, invece, tutti concorrano unitamente nel rispetto della "par condicio" dei creditori "beneficiari" e salve le cause legittime di prelazione. e' fatto divieto al gestore di alienare e disporre a qualsiasi titolo dei beni descritti in premessa per tutta la durata del trascrivendo vincolo di destinazione, al fine di meglio realizzare le finalità con esso perseguite. per effetto della stipula del trascrivendo atto i beni immobili in oggetto rimangono di proprietà, e quindi nella titolarità, dei rispettivi costituenti, mentre al gestore viene affidato il compito della realizzazione dello "scopo di

destinazione". per effetto della trascrizione del trascrivendo atto, a norma dell'art. 2645 ter c.c.: - il vincolo di destinazione sarà opponibile ai terzi; - i beni immobili assoggettati al vincolo costituiranno uno specifico patrimonio di destinazione dei concedenti, separato dal restante patrimonio degli stessi, e saranno suscettibili di azioni esecutive solo per debiti contratti per la realizzazione dello scopo di destinazione, salvo quanto previsto dall'art. 2915, 1 comma, c.c. per effetto della trascrizione del vincolo come sopra costituito, rimarrà inefficace nei confronti dei costituenti e della massa dei creditori ogni eventuale ipoteca giudiziale iscritta sui beni, ed ogni azione esecutiva promossa contro i beni stessi, da parte di uno o più dei creditori in forma individuale, successivamente alla trascrizione del vincolo così come da parte dei creditori particolari dei costituenti. restano in ogni caso salve le cause legittime di prelazione dei creditori dei concedenti. oltre allo spirare del termine, costituiscono **cause espresse di scioglimento del presente vincolo: 1) impossibilità di realizzazione dello scopo a qualunque fatto imputabile; 2) esecuzione degli adempimenti della procedura concorsuale concordataria della società (omissis) s.p.a.; 3) mancata omologazione definitiva entro 4 anni dalla data del trascrivendo atto della proposta di concordato presentato dalla società davanti al tribunale di Verona; 4) dichiarazione di fallimento della società.** Verificatasi, per qualunque causa, la cessazione del vincolo, i concedenti riacquisteranno la libera disponibilità dei beni assoggettati, nel proprio patrimonio liberi da qualunque limitazione. il gestore, alla data di cessazione, dovrà sottoporre, nel più breve tempo possibile, ai concedenti o agli eventuali organi della procedura un rendiconto finale sull'amministrazione e gestione dei beni, dando conto del loro impiego al tempo di durata del vincolo."

Lotto 8

In **Comune di Cerea (VR)** , Località Quarto Grande, **piena proprietà di terreni agricoli** della superficie catastale complessiva di 14.196,00 mq. .

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) Fg. 79:

mapp. 1 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 5.632, RD Euro 49,11, RA Euro 29,09

mapp. 9 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 2.932, RD Euro 25,56, RA Euro 15,14

mapp. 80 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 5.632, RD Euro 49,11, RA Euro 29,09

Prezzo base: Euro 35.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 26.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Cerea (VR) in data 21.10.2022, risulta che Nel P.A.T. i terreni censiti al C.T. con fg. 79 mm.nn. 1-9-80, ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusca' e Valli Grandi Veronesi. I terreni sono in aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a.

Il mappale n. 1 è in fascia di rispetto idrografica.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

a) gli immobili posti in vendita sono occupati da terzi giusta "contratto d'affitto di fondo rustico".

- Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2.

Il contratto comprende tutti i terreni del presente lotto, nonché altri in parte oggetto della presente esecuzione. Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di euro 177.800,00. Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di euro 177.800,00.

- Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da euro 12.700,00 ad euro 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

- Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone: Il canone attualmente pagato è pari ad

euro 6.800,00.

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di euro 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, prima della riduzione, che era di euro 12.700,00, sarebbe stato congruo.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario in merito all'attuale stato di occupazione e alla liberazione degli immobili facenti parte del presente lotto.

b) I 3 terreni a seminativo non sono recintati tra loro.

L'accesso e recesso è comodo, dalle capezzagne attorno.

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità:

1) **Decreto di sequestro preventivo trascritto a Verona in data 16.09.2013 n. 31024 R.G. e n. 21053 R.P. a favore di Erario dello Stato**, giusta Decreto sequestro preventivo del 09.08.2013 n. 1099/2013 rep. Tribunale di Verona. **Tale formalità non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento, ma in data 14.02.2018 ai nn. 5774/944 è stata annotata di Revoca sequestro preventivo**, giusta provvedimento del 05.02.2018 n. 1288 Tribunale di Verona.

2) **Decreto di sequestro preventivo trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di Procura della Repubblica Tribunale di Pesaro**, giusta Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti c.p.p. del 14.01.2014 n. 4383/2012 rep. Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro (riguarda tutti i mappali). **Tale formalità non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento, ma in data 23.02.2023 ai nn. 6716/881 è stata annotata di Dissequestro**, giusta provvedimento del 16.12.2022 n. 1096/2019 Tribunale di Pesaro.

3) **Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P.** in forza di atto del 29.11.2012 n. 12581 rep. notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR). Formalità che non sarà cancellata dal decreto di Trasferimento, tuttavia dal quadro "D" della predetta nota di trascrizione risulta che: " (omissis) - i signori (omissis) sono solidalmente responsabili in qualità e in veste di fideiussori, nei limiti delle garanzie prestate, per i debiti contratti dalla società verso alcuni istituti bancari; - la suindicata società ha accumulato debiti nei confronti dei soggetti indicati nella situazione patrimoniale contabile della società stessa facente stato al 31 ottobre 2012; - la società, versando in stato di grave difficoltà finanziaria derivante dall'attuale situazione di mercato, con decisione del consiglio di amministrazione ex art. 152 u.c. l.f. verbalizzata in data 13 novembre 2012 dal notaio Rajola dr. Ciro di Verona al n. 33186 di repertorio, registrata all'ufficio delle entrate di Verona 1 in data 19 novembre 2012 al n. 21001 serie 1t e regolarmente depositata al registro delle imprese di Verona, ha deliberato di presentare avanti al tribunale di Verona domanda ai sensi del comma 6 dell'art. 161 l.f., attribuendo altresì al presidente del consiglio di amministrazione, (omissis), tutti i poteri e le facoltà per dare esecuzione alla deliberazione stessa e per l'espletamento dei conseguenti adempimenti; - detta domanda è stata depositata presso la cancelleria del tribunale di Verona in data del trascrivendo atto; - al fine di meglio realizzare le finalità perseguite attraverso la domanda di cui sopra, essendovi interesse a preservare l'integrità dei sopra descritti compendi immobiliari da azioni individuali dei vari creditori, nell'ottica di una ristrutturazione della situazione debitoria della società e della sua eventuale liquidazione, anche concorsuale, ed al fine di garantire la parità di trattamento anche ai creditori personali dei signori (omissis) per le fidejussioni dagli stessi prestate nell'interesse di obbligazioni assunte dalla società (e ferma ed impregiudicata restando ogni possibile contestazione sugli eventuali vizi di singoli atti di prestazione di fidejussione), in modo tale da contribuire a realizzare in modo più soddisfacente le ragioni creditorie e quindi le finalità perseguite attraverso la proposta del concordato della società, i signori (omissis) hanno inteso vincolare, ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., i propri beni immobili, descritti al quadro B, destinandoli al soddisfacimento della massa dei creditori della società (omissis), s.p.a., affinché siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente alla ammissione alla stessa, perseguendo così la finalità di conservazione dell'integrità del patrimonio immobiliare con le modalità più efficaci e più efficienti e quindi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum", salvo il rispetto delle cause legittime di prelazione; **il vincolo non ha lo scopo di sostituirsi alla eventuale procedura che verrà instaurata, precludendola e sottraendo dissimulatamente i beni agli organi della stessa, né di sostituirsi ad eventuali procedure che venissero instaurate nei confronti dei signori (omissis), ma quello di permettere e facilitare la futura liquidazione concorsuale e di consegnare i beni immobili agli organi della procedura;**; - ai fini del trascrivendo atto, devono intendersi: - per "concedenti" i soggetti proprietari dei beni immobili che verranno vincolati a

norma dell'art.2645 ter c.c.; - per "beneficiari" i soggetti a favore dei quali il vincolo di destinazione viene costituito; - per "attuatore del vincolo" o "gestore" il soggetto investito dei poteri di gestione e amministrazione dei beni vincolati, secondo lo scopo e le indicazioni impartite dai concedenti con il trascrivendo atto. tanto premesso: i signori (omissis), ciascuno per quanto di propria esclusiva titolarità e per i rispettivi diritti, hanno dichiarato di destinare, come in effetti hanno destinato, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili descritti nel quadro b del trascrivendo atto, al soddisfacimento della massa dei creditori della società (omissis), s.p.a., affinché siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente all'ammissione alla stessa, perseguendo così la finalità di conservazione dell'integrità degli immobili con le modalità più efficaci e più efficienti e quindi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum". a tal fine hanno costituito il relativo vincolo sugli stessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., senza che ciò importi alcun effetto traslativo della proprietà che resta, dunque, in capo ai rispettivi concedenti. i concedenti hanno precisato che il vincolo costituito con il trascrivendo atto si estende anche ai frutti, alle pertinenze e alle accessioni degli immobili in oggetto. i beni in oggetto rimangono nella titolarità di ciascun concedente e sono suscettibili di azioni esecutive, salvo quanto previsto dall'art. 2915 primo comma c.c., solo per il soddisfacimento delle ragioni creditizie dei "beneficiari". **Il vincolo di destinazione oggetto del trascrivendo atto è stato costituito allo scopo, meritevole di tutela ai sensi dell'art.1322, 2 comma, cod.civ., di: - tutelare e garantire la "par condicio creditorum" nel rispetto delle cause legittime di prelazione, come in premessa del presente atto più ampiamente specificato; - perseguire la finalità di conservazione e protezione dell'integrità degli immobili con le modalità più efficaci e più efficienti contro eventuali azioni esecutive individuali; - soddisfare la massa dei creditori della società (omissis) s.p.a., e le loro ragioni creditorie secondo le modalità, i tempi, l'entità e gli ammontari definiti nella proposta e nel piano di concordato preventivo e sue successive modifiche, rettifiche e integrazioni. il trascrivendo vincolo di destinazione è funzionale alla conservazione e salvaguardia degli immobili, al fine di contribuire al soddisfacimento del fabbisogno del concordato che sarà presentato per la società (omissis) s.p.a., e quindi affinché i beni siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente alla ammissione alla stessa.** I beni immobili che ne costituiscono l'oggetto dovranno pertanto essere specificatamente destinati a tale finalità'. il vincolo di destinazione non ha lo scopo di sostituirsi alla eventuale procedura che verrà instaurata, precludendola e sottraendo dissimulatamente i beni agli organi della stessa, ma quello di permettere e facilitare la futura liquidazione concorsuale e di consegnare i beni immobili agli organi della procedura. beneficiari del vincolo di destinazione sono i creditori della società (omissis) s.p.a., risultanti dalla situazione patrimoniale che verrà allegata alla domanda di concordato preventivo, come eventualmente integrata ad opera degli organi della procedura concorsuale di approdo, salve in ogni caso eventuali successive integrazioni, modifiche e rettifiche della domanda medesima, con riferimento sia all'entità dei crediti sia all'identità dei creditori, secondo le disposizioni della legge fallimentare in materia di concordato preventivo. **Il trascrivendo vincolo di destinazione non potrà avere durata superiore ad anni 5 con decorrenza dalla data odierna,**e manterrà la propria efficacia nei confronti degli aventi causa della parte concedente, salvo l'operare delle cause di estinzione anticipata di seguito precisate. **Il presente vincolo di destinazione è funzionale alla migliore esecuzione del "piano di concordato" della società e avrà durata fino all'adempimento di tutti gli obblighi della procedura concordataria.** Il trascrivendo vincolo di destinazione è soggetto quindi alla **condizione risolutiva dell'ottenimento del certificato di eseguiti obblighi del concordato preventivo della società, alla cui comunicazione da parte di qualsiasi interessato a me notaio, conseguirà la cancellazione del vincolo.** Il trascrivendo atto e gli effetti che da esso scaturiscono sono sottoposti espressamente alla **ulteriore condizione risolutiva della mancata omologazione definitiva entro 4 anni dalla data del trascrivendo atto della proposta di concordato preventivo presentato dalla società davanti al tribunale di Verona.** L'amministrazione e la gestione dei beni sottoposti a vincolo di destinazione, per l'intera sua durata, spettano al signor (omissis), il quale ha dichiarato di assumere la qualifica di "attuatore del vincolo e gestore". i poteri di amministrazione e disposizione verranno esercitati personalmente dal medesimo, in conformità allo scopo di destinazione innanzi indicato e con la diligenza del buon padre di famiglia, ed in particolare: - garantendo l'integrità e la conservazione in buono stato di manutenzione degli immobili per tutta la durata del vincolo, assumendo conseguentemente tutte le iniziative necessarie al suo mantenimento; - amministrando e gestendo i predetti beni immobili in modo proficuo, se del caso anche concedendoli in locazione e/o in affitto, per canoni annui non inferiori a quelli ordinari vigenti sul mercato, tenuto conto dell'andamento generale e territoriale delle relazioni economiche immobiliari di settore, con

precisazione che i relativi frutti spetteranno pur sempre ai beneficiari a favore dei quali il vincolo e' costituito; - astenendosi dal compiere qualsiasi iniziativa o attività' che possa recare pregiudizio alle ragioni ed agli interessi dei creditori beneficiari; - effettuando una necessaria ricognizione delle ragioni di credito vantate dai creditori "beneficiari" a favore dei quali il vincolo di destinazione e' costituito, in modo tale che non vi sia alcun pretermesso nella destinazione del bene, ma affinché, invece, tutti concorrano unitamente nel rispetto della "par condicio" dei creditori "beneficiari" e salve le cause legittime di prelazione. e' fatto divieto al gestore di alienare e disporre a qualsiasi titolo dei beni descritti in premessa per tutta la durata del trascrivendo vincolo di destinazione, al fine di meglio realizzare le finalità con esso perseguite. per effetto della stipula del trascrivendo atto i beni immobili in oggetto rimangono di proprietà, e quindi nella titolarità, dei rispettivi costituenti, mentre al gestore viene affidato il compito della realizzazione dello "scopo di destinazione". per effetto della trascrizione del trascrivendo atto, a norma dell'art. 2645 ter c.c.: - il vincolo di destinazione sarà opponibile ai terzi; - i beni immobili assoggettati al vincolo costituiranno uno specifico patrimonio di destinazione dei concedenti, separato dal restante patrimonio degli stessi, e saranno suscettibili di azioni esecutive solo per debiti contratti per la realizzazione dello scopo di destinazione, salvo quanto previsto dall'art. 2915, 1 comma, c.c. per effetto della trascrizione del vincolo come sopra costituito, rimarrà inefficace nei confronti dei costituenti e della massa dei creditori ogni eventuale ipoteca giudiziale iscritta sui beni, ed ogni azione esecutiva promossa contro i beni stessi, da parte di uno o più dei creditori in forma individuale, successivamente alla trascrizione del vincolo così come da parte dei creditori particolari dei costituenti. restano in ogni caso salve le cause legittime di prelazione dei creditori dei concedenti. oltre allo spirare del termine, costituiscono **cause espresse di scioglimento del presente vincolo: 1) impossibilità di realizzazione dello scopo a qualunque fatto imputabile; 2) esecuzione degli adempimenti della procedura concorsuale concordataria della società (omissis) s.p.a.; 3) mancata omologazione definitiva entro 4 anni dalla data del trascrivendo atto della proposta di concordato presentato dalla società davanti al tribunale di Verona; 4) dichiarazione di fallimento della società.** Verificatasi, per qualunque causa, la cessazione del vincolo, i concedenti riacquisteranno la libera disponibilità dei beni assoggettati, nel proprio patrimonio liberi da qualunque limitazione. il gestore, alla data di cessazione, dovrà sottoporre, nel più breve tempo possibile, ai concedenti o agli eventuali organi della procedura un rendiconto finale sull'amministrazione e gestione dei beni, dando conto del loro impiego al tempo di durata del vincolo."

Lotto 9

In **Comune di Cerea (VR)** , Località Quarto Grande, **piena proprietà di terreni agricoli** della superficie catastale complessiva di 32.321,00 mq. .

Catasto Terreni del Comune di Cerea (VR) Fg. 79:

mapp. 11 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 5.771, RD Euro 50,32, RA Euro 29,80

mapp. 12 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 8.000, RD Euro 69,75, RA Euro 41,32

mapp. 16 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 8.115, RD Euro 70,76, RA Euro 41,91

mapp. 98 - semin irrig cl. 3, superficie mq. 4.045, RD Euro 35,27, RA Euro 20,89

mapp. 99 - semin irrig cl. 2, superficie mq. 6.390, RD Euro 63,92, RA Euro 37,95

Prezzo base: Euro 78.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 58.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Cerea (VR) in data 21.10.2022, risulta che Nel P.A.T. i terreni censiti al C.T. con fg. 79 mm.nn. 11-12-16-98-99, ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusca' e Valli Grandi Veronesi. I terreni sono in aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

a) gli immobili posti in vendita sono occupati da terzi giusta "contratto d'affitto di fondo rustico".

- Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2.

Il contratto comprende tutti i terreni del presente lotto, nonchè altri in parte oggetto della presente esecuzione. Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di euro 177.800,00.. Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di euro 177.800,00.

- Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3

n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da euro 12.700,00 ad euro 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

- Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone: Il canone attualmente pagato è pari ad euro 6.800,00.

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di euro 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, prima della riduzione, che era di euro 12.700,00, sarebbe stato congruo.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario in merito all'attuale stato di occupazione e alla liberazione degli immobili facenti parte del presente lotto.

b) I 5 terreni a seminativo, non sono recintati tra loro.

L'accesso e recesso è comodo, dalle capezzagne attorno.

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità:

1) **Decreto di sequestro preventivo trascritto a Verona in data 16.09.2013 n. 31024 R.G. e n. 21053 R.P. a favore di Erario dello Stato**, giusta Decreto sequestro preventivo del 09.08.2013 n. 1099/2013 rep. Tribunale di Verona (riguarda, oltre ad altri, il m.m. 98 del presente lotto). **Tale formalità non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento, ma in data 14.02.2018 ai nn. 5774/944 è stata annotata di Revoca sequestro preventivo**, giusta provvedimento del 05.02.2018 n. 1288 Tribunale di Verona.

2) **Decreto di sequestro preventivo trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di Procura della Repubblica Tribunale di Pesaro**, giusta Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti c.p.p. del 14.01.2014 n. 4383/2012 rep. Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro (riguarda tutti i mappali). **Tale formalità non sarà cancellata dal Decreto di Trasferimento, ma in data 23.02.2023 ai nn. 6716/881 è stata annotata di Dissequestro**, giusta provvedimento del 16.12.2022 n. 1096/2019 Tribunale di Pesaro.

3) **Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P.** in forza di atto del 29.11.2012 n. 12581 rep. notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR). Formalità che non sarà cancellata dal decreto di Trasferimento, tuttavia dal quadro "D" della predetta nota di trascrizione risulta che: " (omissis) - i signori (omissis) sono solidalmente responsabili in qualità e in veste di fideiussori, nei limiti delle garanzie prestate, per i debiti contratti dalla società verso alcuni istituti bancari; - la suindicata società ha accumulato debiti nei confronti dei soggetti indicati nella situazione patrimoniale contabile della società stessa facente stato al 31 ottobre 2012; - la società, versando in stato di grave difficoltà finanziaria derivante dall'attuale situazione di mercato, con decisione del consiglio di amministrazione ex art. 152 u.c. l.f. verbalizzata in data 13 novembre 2012 dal notaio Rajola dr. Ciro di Verona al n. 33186 di repertorio, registrata all'ufficio delle entrate di Verona 1 in data 19 novembre 2012 al n. 21001 serie 1t e regolarmente depositata al registro delle imprese di Verona, ha deliberato di presentare avanti al tribunale di Verona domanda ai sensi del comma 6 dell'art. 161 l.f., attribuendo altresì al presidente del consiglio di amministrazione, (omissis), tutti i poteri e le facoltà per dare esecuzione alla deliberazione stessa e per l'espletamento dei conseguenti adempimenti; - detta domanda è stata depositata presso la cancelleria del tribunale di Verona in data del trascrivendo atto; - al fine di meglio realizzare le finalità perseguite attraverso la domanda di cui sopra, essendovi interesse a preservare l'integrità dei sopra descritti compendi immobiliari da azioni individuali dei vari creditori, nell'ottica di una ristrutturazione della situazione debitoria della società e della sua eventuale liquidazione, anche concorsuale, ed al fine di garantire la parità di trattamento anche ai creditori personali dei signori (omissis) per le fidejussioni dagli stessi prestate nell'interesse di obbligazioni assunte dalla società (e ferma ed impregiudicata restando ogni possibile contestazione sugli eventuali vizi di singoli atti di prestazione di fidejussione), in modo tale da contribuire a realizzare in modo più soddisfacente le ragioni

creditorie e quindi le finalità perseguite attraverso la proposta del concordato della società, i signori (omissis) hanno inteso vincolare, ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., i propri beni immobili, descritti al quadro B, destinandoli al soddisfacimento della massa dei creditori della società (omissis), s.p.a., affinché siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente alla ammissione alla stessa, perseguendo così la finalità di conservazione dell'integrità del patrimonio immobiliare con le modalità più efficaci e più efficienti e quindi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum", salvo il rispetto delle cause legittime di prelazione; **il vincolo non ha lo scopo di sostituirsi alla eventuale procedura che verrà instaurata, precludendola e sottraendo dissimulatamente i beni agli organi della stessa, né di sostituirsi ad eventuali procedure che venissero instaurate nei confronti dei signori (omissis), ma quello di permettere e facilitare la futura liquidazione concorsuale e di consegnare i beni immobili agli organi della procedura;**; - ai fini del trascrivendo atto, devono intendersi: - per "concedenti" i soggetti proprietari dei beni immobili che verranno vincolati a norma dell'art.2645 ter c.c.; - per "beneficiari" i soggetti a favore dei quali il vincolo di destinazione viene costituito; - per "attuatore del vincolo" o "gestore" il soggetto investito dei poteri di gestione e amministrazione dei beni vincolati, secondo lo scopo e le indicazioni impartite dai concedenti con il trascrivendo atto. tanto premesso: i signori (omissis), ciascuno per quanto di propria esclusiva titolarità e per i rispettivi diritti, hanno dichiarato di destinare, come in effetti hanno destinato, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili descritti nel quadro b del trascrivendo atto, al soddisfacimento della massa dei creditori della società (omissis), s.p.a., affinché siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente all'ammissione alla stessa, perseguendo così la finalità di conservazione dell'integrità degli immobili con le modalità più efficaci e più efficienti e quindi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum". a tal fine hanno costituito il relativo vincolo sugli stessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., senza che ciò importi alcun effetto traslativo della proprietà che resta, dunque, in capo ai rispettivi concedenti. i concedenti hanno precisato che il vincolo costituito con il trascrivendo atto si estende anche ai frutti, alle pertinenze e alle accessioni degli immobili in oggetto. i beni in oggetto rimangono nella titolarità di ciascun concedente e sono suscettibili di azioni esecutive, salvo quanto previsto dall'art. 2915 primo comma c.c., solo per il soddisfacimento delle ragioni creditizie dei "beneficiari". **Il vincolo di destinazione oggetto del trascrivendo atto è stato costituito allo scopo, meritevole di tutela ai sensi dell'art.1322, 2 comma, cod.civ., di: - tutelare e garantire la "par condicio creditorum" nel rispetto delle cause legittime di prelazione, come in premessa del presente atto più ampiamente specificato; - perseguire la finalità di conservazione e protezione dell'integrità degli immobili con le modalità più efficaci e più efficienti contro eventuali azioni esecutive individuali; - soddisfare la massa dei creditori della società (omissis) s.p.a., e le loro ragioni creditorie secondo le modalità, i tempi, l'entità e gli ammontari definiti nella proposta e nel piano di concordato preventivo e sue successive modifiche, rettifiche e integrazioni. il trascrivendo vincolo di destinazione è funzionale alla conservazione e salvaguardia degli immobili, al fine di contribuire al soddisfacimento del fabbisogno del concordato che sarà presentato per la società (omissis) s.p.a., e quindi affinché i beni siano amministrati e consegnati agli organi della procedura che verrà instaurata, contestualmente alla ammissione alla stessa.** I beni immobili che ne costituiscono l'oggetto dovranno pertanto essere specificatamente destinati a tale finalità'. il vincolo di destinazione non ha lo scopo di sostituirsi alla eventuale procedura che verrà instaurata, precludendola e sottraendo dissimulatamente i beni agli organi della stessa, ma quello di permettere e facilitare la futura liquidazione concorsuale e di consegnare i beni immobili agli organi della procedura. beneficiari del vincolo di destinazione sono i creditori della società (omissis) s.p.a., risultanti dalla situazione patrimoniale che verrà allegata alla domanda di concordato preventivo, come eventualmente integrata ad opera degli organi della procedura concorsuale di approdo, salve in ogni caso eventuali successive integrazioni, modifiche e rettifiche della domanda medesima, con riferimento sia all'entità dei crediti sia all'identità dei creditori, secondo le disposizioni della legge fallimentare in materia di concordato preventivo. **Il trascrivendo vincolo di destinazione non potrà avere durata superiore ad anni 5 con decorrenza dalla data odierna,**e manterrà la propria efficacia nei confronti degli aventi causa della parte concedente, salvo l'operare delle cause di estinzione anticipata di seguito precisate. **Il presente vincolo di destinazione è funzionale alla migliore esecuzione del "piano di concordato" della società e avrà durata fino all'adempimento di tutti gli obblighi della procedura concordataria.** Il trascrivendo vincolo di destinazione è soggetto quindi alla **condizione risolutiva dell'ottenimento del certificato di eseguiti obblighi del concordato preventivo della società, alla cui comunicazione da parte di qualsiasi interessato a me notaio, conseguirà la cancellazione del vincolo.** Il

trascrivendo atto e gli effetti che da esso scaturiscono sono sottoposti espressamente alla **ulteriore condizione risolutiva della mancata omologazione definitiva entro 4 anni dalla data del trascrivendo atto della proposta di concordato preventivo presentato dalla società davanti al tribunale di Verona**. L'amministrazione e la gestione dei beni sottoposti a vincolo di destinazione, per l'intera sua durata, spettano al signor (omissis), il quale ha dichiarato di assumere la qualifica di "attuatore del vincolo e gestore". I poteri di amministrazione e disposizione verranno esercitati personalmente dal medesimo, in conformità allo scopo di destinazione innanzi indicato e con la diligenza del buon padre di famiglia, ed in particolare: - garantendo l'integrità e la conservazione in buono stato di manutenzione degli immobili per tutta la durata del vincolo, assumendo conseguentemente tutte le iniziative necessarie al suo mantenimento; - amministrando e gestendo i predetti beni immobili in modo proficuo, se del caso anche concedendoli in locazione e/o in affitto, per canoni annui non inferiori a quelli ordinari vigenti sul mercato, tenuto conto dell'andamento generale e territoriale delle relazioni economiche immobiliari di settore, con precisazione che i relativi frutti spetteranno pur sempre ai beneficiari a favore dei quali il vincolo è costituito; - astenendosi dal compiere qualsiasi iniziativa o attività che possa recare pregiudizio alle ragioni ed agli interessi dei creditori beneficiari; - effettuando una necessaria ricognizione delle ragioni di credito vantate dai creditori "beneficiari" a favore dei quali il vincolo di destinazione è costituito, in modo tale che non vi sia alcun pretermesso nella destinazione del bene, ma affinché, invece, tutti concorrano unitamente nel rispetto della "par condicio" dei creditori "beneficiari" e salve le cause legittime di prelazione. È fatto divieto al gestore di alienare e disporre a qualsiasi titolo dei beni descritti in premessa per tutta la durata del trascrivendo vincolo di destinazione, al fine di meglio realizzare le finalità con esso perseguite. Per effetto della stipula del trascrivendo atto i beni immobili in oggetto rimangono di proprietà, e quindi nella titolarità, dei rispettivi costituenti, mentre al gestore viene affidato il compito della realizzazione dello "scopo di destinazione". Per effetto della trascrizione del trascrivendo atto, a norma dell'art. 2645 ter c.c.: - il vincolo di destinazione sarà opponibile ai terzi; - i beni immobili assoggettati al vincolo costituiranno uno specifico patrimonio di destinazione dei concedenti, separato dal restante patrimonio degli stessi, e saranno suscettibili di azioni esecutive solo per debiti contratti per la realizzazione dello scopo di destinazione, salvo quanto previsto dall'art. 2915, 1 comma, c.c. per effetto della trascrizione del vincolo come sopra costituito, rimarrà inefficace nei confronti dei costituenti e della massa dei creditori ogni eventuale ipoteca giudiziale iscritta sui beni, ed ogni azione esecutiva promossa contro i beni stessi, da parte di uno o più dei creditori in forma individuale, successivamente alla trascrizione del vincolo così come da parte dei creditori particolari dei costituenti. Restano in ogni caso salve le cause legittime di prelazione dei creditori dei concedenti. Oltre allo spirare del termine, costituiscono **cause espresse di scioglimento del presente vincolo: 1) impossibilità di realizzazione dello scopo a qualunque fatto imputabile; 2) esecuzione degli adempimenti della procedura concorsuale concordataria della società (omissis) s.p.a.; 3) mancata omologazione definitiva entro 4 anni dalla data del trascrivendo atto della proposta di concordato presentato dalla società davanti al tribunale di Verona; 4) dichiarazione di fallimento della società**. Verificatasi, per qualunque causa, la cessazione del vincolo, i concedenti riacquisteranno la libera disponibilità dei beni assoggettati, nel proprio patrimonio liberi da qualunque limitazione. Il gestore, alla data di cessazione, dovrà sottoporre, nel più breve tempo possibile, ai concedenti o agli eventuali organi della procedura un rendiconto finale sull'amministrazione e gestione dei beni, dando conto del loro impiego al tempo di durata del vincolo."

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Tommaso Nicoli**, Salita Fontana Del Ferro n. 24, Verona, tel. 0458034666,, email tommasonicoli@avvocatonicoli.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

**La vendita degli immobili con la procedura della
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 17 luglio 2024 alle ore 16:10
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15:30)**

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- 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 DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 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>, nonché sulla “Rivista delle Aste Giudiziarie” e relativo sito internet www.asteannunci.it., sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net.

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenartel@notariato.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- 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

La cauzione per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione

Le offerte di acquisto (in bollo¹) 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.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti (se trattasi di offerta congiunta).

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.

2) Contenuto dell'offerta

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO² del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- 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

1 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 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

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;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- 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

La cauzione per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 489/2019 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 24 H 03268 11702 052486545570" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la **cauzione** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad 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.

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

Ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., **l'offerta non è efficace se** perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 8 maggio 2024

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi