

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 70/2023 R.E.

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantin Notaio in Verona (VR), associato a NOT.ES., delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (*delega n. 171/2023*), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di Castagnaro (VR)**, via Resimina, comoda alla statale 434 "Transpolesana", **piena proprietà di ristorante collabente** colpito da incendio con terreno pertinenziale ed annessa **cava di pesca abbandonata**.

Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro (VR), Fg. 28:

- m.n. 227 sub 1 – Via Resimina – cat. F/2 – p. T

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro (VR), Fg. 28:

- m.n. 227 – Ente Urbano – are 12.02

- m.n. 26 – prato – cl. 2 – ha 00.01.27 - R. D. Euro 0,46 – R. A. Euro 0,43

- m.n. 36 AA – stagno – ha 00.25.36

- m.n. 36 AB – semin. Arbor. – cl. 1 – ha 00.12.12 - R. D. Euro 15,96 – R. A. Euro 8,45

Prezzo base Euro 13.500,00 - Rilancio minimo Euro 500,00

Prezzo minimo da offrire Euro 10.125,00

Si precisa che parte eseguita è soggetto passivo I.V.A.

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il fabbricato è sorto inizialmente in modo abusivo, poi condonato e ampliato ripetutamente nel corso degli anni;

- sono stati reperiti i seguenti documenti: domanda in sanatoria in data 29/05/1986 n. 2949 a sensi art. 35 Legge 28/02/1985 n. 47, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 2949/86 prot. in data 13/02/1989; concessione edilizia n. 4819 prot. e n. 135 concessione rilasciata in data 23/12/1987; concessione edilizia n. 3462 prot. e n. 85 concessione rilasciata in data 18/10/1988 per ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale · permesso di agibilità n° 138/87 – 85/88 del 13/02/1989; concessione edilizia n. 1475 prot. e n. 274 concessione rilasciata in data 16/04/1991 per modifica ed ampliamento di recinzione esistente; Domanda prot. 3156 del 07/07/1995 di autorizzazione per "poter riempire il laghetto" e relativo annullamento della domanda prot. 7418 del 16/11/1999; denuncia di inizio attività presentata il 30/06/1997 n. 4279 prot. relativa alla realizzazione della recinzione; Autorizzazione allo scarico sul suolo degli insediamenti non esclusivamente abitativi n° 4998/97 del 30/07/1997; denuncia di inizio attività presentata in data 22/07/1997 n. 4924 prot. (citata nell'atto di provenienza dei beni ma non rinvenuta presso i Pubblici Uffici. Si ipotizza un refuso, al suo posto è stata rinvenuta) la comunicazione di inizio attività n° 4984 del 28/07/1997 relativa ad opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; concessione edilizia n. 740 rilasciata in data 01/12/1997 relativa alla realizzazione di una tettoia su fabbricato esistente; denuncia di inizio attività presentata in data 30/07/2002 n. 5481 prot. relativa ad opere di manutenzione straordinaria; Denuncia di inizio attività 06/08/2003 n° 6139 relativa ad "*impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici*";

- come da verbale dei VV.FF. e da denuncia allegata, in data 24 gennaio 2013 l'immobile è stato colpito da un incendio: Ordinanza di messa in sicurezza e smaltimento rifiuti n° 3/2013 del 06/02/2013, 1004 prot. del Comune di Castagnaro; Ordinanza di proroga n° 9/2013 del

05/03/2013, prot. 2103 del Comune di Castagnaro;

- rispetto all'ultimo progetto assentito, pur nel suo stato collabente lo stato dei luoghi presenta alcune difformità per le quali si rinvia alla perizia;

- nella parte nord-ovest del lotto, tra il ristorante e la strada, vi sono i resti di alcune piccole tettoie non assentite;

- stante lo stato collabente dei luoghi e i danni da incendio, visibili ad occhio nudo anche alle strutture portanti, sono necessari pesanti interventi di ristrutturazione;

- da informazioni prese presso l'Edilizia Privata, non è possibile l'ampliamento o il cambio di destinazione d'uso dei locali, bensì solo il ripristino dell'assentito;

- quanto alla cava, la normativa di riferimento è la legge della Regione Veneto 07/09/1982, n. 44. Non si hanno elementi per determinare con certezza la data di realizzazione e quindi la regolarità edilizia della cava di pesca, non si è conseguentemente in grado di stabilire se questa sia stata realizzata prima dell'entrata in vigore di tale normativa. Nel precedente atto di compravendita datato 1982, in allegato, i beni sono indicati come "terreno in località Cave dal Fiume in Comune di Castagnaro". Da informazioni prese, nella zona non sembrano esserci altre cave oltre a quella oggetto di stima;

- nel 1986 nella domanda di sanatoria presentata per il fabbricato non appare rappresentata nelle tavole, ma il fabbricato di cui si chiedeva il condono era descritto come "destinato ad attività commerciale (servizio di pesca sportiva)" lasciando pertanto ipotizzare la presenza della cava sin da allora nonché la conoscenza della sua esistenza da parte dei Pubblici Uffici, che pur hanno concesso il Condono.; nel 1995 presso il Comune di Castagnaro è stata presentata domanda di riempimento della cava, poi revocata, con allegata tavola grafica; nel 1999 è stata presentata presso il Genio Civile una domanda di pozzo artesiano a scopo piscicoltura; nel 2003 la cava è stata citata espressamente nell'atto di acquisto dei beni;

- la Regione Veneto - Direzione Difesa del Suolo, su domanda del perito ha risposto che "non risultano autorizzazioni alla coltivazione di cava né autorizzazioni alla realizzazione di miglioramento fondiario. Altrettanto non risultano rilievi di escavazione abusiva. Pertanto, per quanto di competenza, è plausibile supporre trattarsi di escavazione avvenuta e conclusa antecedentemente all'entrata in vigore di leggi regionali sull'attività estrattiva (L.R. 36/75, 5/80 e 44/82) ovvero escavazione non autorizzata e non rilevata. In entrambi i casi non sussiste alcun obbligo ricompositivo a carico del proprietario dei fondi né, conseguentemente, costi da sostenere per realizzarli. L'area ha assunto la destinazione urbanistica prevista negli strumenti di pianificazione comunale ed eventuali oneri in capo al proprietario sono probabilmente quelli derivanti dalla responsabilità nella gestione di un terreno sul quale è presente uno specchio d'acqua libero";

- si considera pertanto la cava di pesca come assentita o sanabile senza oneri.

Si precisa, inoltre, che l'esecutata ha riferito della presenza di un pozzo artesiano, indispensabile per il rabbocco periodico della cava di pesca, non ispezionabile stante la vegetazione e comunque non in uso da oltre dieci anni. Da accesso agli atti presso il Genio Civile, in allegato, risulta "*che non vi sono concessioni in essere ad uso piscicoltura a nome PESCA SPORTIVA "EDEN", ... Esiste una domanda ad uso piscicoltura a nome di (...) Foglio catastale 28 Mappali 36 del 10/11/1999 che risulta cessata*". Da informazioni assunte non dovrebbero esserci problemi per un eventuale acquirente per un nuovo rilascio della concessione.

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

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castagnaro in data 16 giugno 2023 risulta che il m.n. 26 ricade in ZONA "E" Territorio Agricolo per intero in fascia di rispetto stradale, il m.n. 227 ricade in ZONA "E" Territorio Agricolo, parte fascia di rispetto stradale, il m.n. 36 ricade in ZONA "E" Territorio Agricolo.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- il fabbricato nel 2013 è stato colpito da incendio e da allora giace nel più completo stato di abbandono. Si reputa pertanto che la soluzione economicamente più vantaggiosa sia la demolizione totale con ricostruzione sulla base dell'ultimo progetto assentito;
- stante lo stato dei luoghi il bene è stato stimato come da ricostruire;
- l'originaria struttura del tetto in pannelli di fibrocemento amianto, parzialmente sgretolato al suolo con l'incendio, non è stato rimosso e dovrà essere smaltito;
- la cava non risulta asciutta e l'acqua presente non si presenta, come ci si sarebbe aspettato, putrida e maleodorante ma discretamente limpida. Il fondo della cava inoltre non è coperto da plastiche impermeabilizzanti ma è lasciato al naturale. L'esecutata in sede di sopralluogo ha riferito di una sorgente o risorgiva;
- il fabbricato collabente è attualmente privo di planimetria catastale, che è stata ritirata;
- la cava di pesca è stata inserita in mappa mediante dichiarazione di variazione della coltura del 26.6.23 acquisita in pari data al prot. n. VR0108054;
- il confine nord potrebbe essere occupato dal sedime stradale.

Si precisa, altresì che dalla documentazione in atti risultano:

- Convenzione edilizia per ampliamento - atto privato reso autentico in data 23/12/1987 n° 131238 rep. not. Pio Agostino Salvatore di Legnago, trascritto a Verona il 04/02/1988 ai nn. 3327 RG e 2255 RP, mediante il quale la ditta concessionaria si è impegnata a realizzare *“spazi di sosta e verde attrezzato ed eventuali impianti di depurazione. (..)“*;
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08/07/1999 rep. 69041 not. Wurzer Alessandro di Badia Polesine (RO) - costituzione di servitù di metanodotto, trascritta a Verona il 02/08/1999 ai nn. 27960 RG e 18283 RP, sui beni allora censiti come CT F. 28 mm. nn. 26, 36 a favore di SNAM - S.P.A., *“secondo il tracciato conosciuto ed accettato”* con *“obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 20,00 dall'asse delle tubazioni, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario”*. Nell'atto non sono presenti allegati atti ad identificare *“il tracciato conosciuto ed accettato”*, ma nel PATI – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del Comune di Castagnaro è indicato un tracciato, come riportato in perizia.

Visione beni, custodia e liberazione dell'immobile

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al Custode giudiziario **Avvocato Francesca Piazza**, con studio in Verona, Piazza Renato Simoni n. 38, tel. 3488551038, fax 0458009421, e-mail: studiofrancescapiazza@gmail.com
I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario preferibilmente 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

Ove sussistano i presupposti di legge, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario

È onere di parte aggiudicataria fare istanza per la liberazione del bene, entro i termini di saldo del prezzo.

La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA avverrà il giorno 25 luglio 2024 alle ore 14.30

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

Nel giorno fissato, si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.,
- all'esame delle offerte presentate con modalità cartacea o telematica alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara in modalità sincrona mista come definita dall'articolo 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore.

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.

ALLE SEGUENTI 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.

È 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 indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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 in alcun caso prorogabile e che non risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**) presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2.

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 l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2 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 (pvp.giustizia.it) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui siti internet www.asteannunci.it e www.astalegale.net

Ufficio competente NOT.ES. ed informazioni

Le attività da compiersi a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, **Maggiori informazioni** presso NOT.ES. tel. 0458006661, e.mail: notes@notariato.it – sito: www.notesverona.it.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che **Notartel S.p.A.** è il gestore incaricato dell'eventuale asta telematica. Per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica ulteriori informazioni potranno essere acquisite rivolgendosi a Notartel S.p.A., gestorenotartel@notariato.it, tel. 06.36.76.9.500.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale.

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

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 (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951).

E' consentita 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 (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499).

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

Per partecipare alla gara telematica o analogica ex art. 573 c.p.c. tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana, pena l'esclusione, ed essere presenti.

Per le offerte cartacee

Per l'efficacia dell'offerta

Per ciascun lotto occorre depositare, entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2, in busta chiusa.

A) **offerta irrevocabile** di acquisto in bollo corredata da:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,

- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,

- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

B) cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario, o vaglia postale, non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura.

L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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,

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,

- l'indicazione del prezzo offerto,

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

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.

Per le offerte telematiche

Le offerte telematiche andranno presentate ai sensi del D.M. 32/2015, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita** mediante la redazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche e l'invio della stessa a mezzo pec secondo le istruzioni che il gestore potrà fornire.

E' richiesta a pena di inammissibilità dell'offerta, l'identità tra il presentatore dell'offerta telematica e l'offerente (o uno dei co-offerenti) e l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente a quest'ultimo.

Non è ammessa l'offerta e la partecipazione alla gara telematica a mezzo di soggetto munito di procura speciale salvo il caso di avvocato munito di procura speciale notarile e il caso di più co-offerenti.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,

- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,

- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere presentata dai genitori),

- contabile della cauzione versata.

La cauzione (nella misura non inferiore pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 70/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT32Y088071170100000870931** (il cui TRN andrà altresì indicato nell'offerta telematica) **in tempo utile affinché il versamento sia visibile** telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura cui le coordinate bancarie corrispondono almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo (i tempi di visibilità

dell'accredito possono variare da banca a banca ed è pertanto, onere dell'offerente, verificarli). Nella causale indicare il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Si rinvia al D.M. 32/2015 quanto al restante contenuto e ai documenti da allegare all'offerta. Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente.

L'offerta cartacea o telematica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti.

In caso di più offerte cartacee o telematiche dello stesso valore e in difetto di rilancio, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta per primo.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Verona, 16 maggio 2024

Il professionista delegato
Notaio Andrea Fantin