

## TRIBUNALE DI VERONA

### AVVISO DI VENDITA

#### Esecuzione immobiliare n. 73/2018 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Maria Peloso, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Angelo Franco (delega n. 348/2018), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

#### BENI IMMOBILI

##### Lotto Unico

In **Comune di Legnago (VR)** Località San Pietro, Via Batorcolo n. 46, **all'interno di una corte rurale** denominata "Corte Samuele":

- **Nuda proprietà di porzione di casa colonica adibita a convitto** disposta su tre livelli fuori terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 14:

mapp. 272 sub 4, Via Batorcolo n. 46, P. T-1-2, cat. B/1 - cl. 2 sup.cat. mq. 537 - R.C. Euro 1.270,49

- **Piena proprietà di altra porzione di casa colonica adibita a convitto** disposta su due livelli fuori terra e di fatto unita all'altra porzione.

mapp. 272 sub 5, Via Batorcolo n. 46, P. T-1, cat. B/1 - cl. 2 sup.cat. mq. 140 - R.C. Euro 325,37

- **Piena proprietà di unità immobiliare ad uso commerciale** comprendente diversi fabbricati e **con ampia corte di pertinenza** in parte pavimentata, in parte attrezzata con due campi da calcetto e in parte lasciata a verde e a parcheggio.

mapp. 272 sub 7, Via Batorcolo n. 46, P. T, cat. D/8 - R.C. Euro 6.766,00

Si precisa che come risultante dagli atti di provenienza (Vendita del 20 luglio 2005 n. 130844 Rep. Notaio Sergio Macchi trascritta a Verona in data 21 luglio 2005 ai nn. 30961/19736 e Vendita dl 23 maggio 2008 n. 142680 Rep. Notaio Sergio Macchi, trascritta a Verona in data 28 maggio 2008 ai nn. 21673/13623) la nuda proprietà sulla particella n. 272 sub 4 è gravata da diritto di usufrutto generale per la durata di anni 15 a decorrere dal 20 luglio 2005, pertanto con termine al 2020.

**Prezzo base: Euro 360.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 270.000,00**

#### **Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che la costruzione dei vari fabbricati risale probabilmente alla fine del 1700 (anteriormente al 01/09/1967), ad eccezione del corpo di fabbrica della stalla e del fienile che risale ad epoca più recente. Successivamente, a partire dall'anno 2000, i beni oggetto di pignoramento sono stati interessati dai seguenti interventi di ristrutturazione che hanno portato alla configurazione attuale della corte rurale:

- Concessione edilizia n. CE/574, prot. n. 34822/00 rilasciata in data 8 marzo 2001 per "ristrutturazione della "corte rurale n. 11";

- Concessione edilizia n. VCE/346, prot. n. 18247/02 Variante n. 1 rilasciata in data 12 settembre 2002 per "ristrutturazione di immobile ad uso attrezzature di interesse comune";

- Certificato di agibilità parziale prot. n. 22031, rilasciato in data 13 settembre 2002 per cucina, ristorante, bar e pizzeria;

- Concessione edilizia n. VCE/618, prot. n. 27525/02 Variante n. 2 rilasciata in data 24 marzo 2003 per "ristrutturazione di immobile ad uso attrezzature di interesse comune";

- Autorizzazione edilizia n. AU/36, prot. n. 4815/2003 rilasciata in data 7 aprile 2003 per la "realizzazione di impianti sportivi ed esecuzione di opere interne e modifiche forometriche";

- Permesso di costruire n. CE/77 del 2004, prot. n. 6881/2004 rilasciato in data 15 aprile

- 2004 per la realizzazione dell'extra-corsa dell'ascensore;
- Certificati di agibilità parziale prot. n. 4454/2004 e prot. n. 30163 rilasciati in data 6 dicembre 2004 per convitto e pub;
  - Domanda di sanatoria, ai sensi dell'art. 32 Legge 24 novembre 2003 n. 326, presentata il 10 dicembre 2004 prot. n. 31396 per le opere realizzate in data anteriore al 31 marzo 2003, con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 19998 rilasciata in data 12 gennaio 2008 per "ristrutturazione con tamponamento di un portico, in ampliamento del pub a servizio del centro denominato (omissis)";
  - Pratica Edilizia n. 2012/0736 prot. n. 35545 del 05 dicembre 2012 per la messa in sicurezza del palco in seguito ad Ordinanza n. 435 del 05 dicembre 2012 del Comune di Legnago;
  - Pratica Edilizia n. 2013/0416 prot. n. 19129 del 1° luglio 2013;
  - C.I.L. 2015/0209CP prot. n. 13746 del 05 maggio 2015;
  - C.I.L. 2016/0139 prot.n. 12486 del 1° aprile 2016 e C.I.L. 2017/0214 prot.n.19415 del 19 aprile 2017 per l'installazione temporanea per il periodo estivo di chiosco prefabbricato in legno per la somministrazione di bevande in area interna alla corte concessa gratuitamente dalla proprietà (omissis) alla ditta (omissis) per lo svolgimento di attività di spettacolo/intrattenimento musicale/danzante.

Il perito a seguito del sopralluogo effettuato in data 6 giugno 2018 ha dichiarato la conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate. Infatti dal confronto degli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi di cui sopra reperiti presso il Comune di Legnago con lo stato di fatto riscontrato durante la visita di sopralluogo non sono state rilevate difformità nella distribuzione degli spazi interni alle unità immobiliari in oggetto.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dalla consultazione della documentazione normativa vigente del Comune di Legnago il perito ha riferito che con l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e successivo Piano degli

Interventi, gli immobili pignorati sono inseriti all'interno della zona territoriale definita dall'Art.43:

Tessuto urbano consolidato/attività economiche non integrabili con la residenza. L'area é assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

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

Art. 17 - Vincolo Sismico.

Art. 20 - Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi veronesi.

- Tavola n. 2 - Carta delle Invarianti

Art.39 - Invarianti di natura storico-monumentale - Ambito delle Corti Rurali - Edifici con grado di protezione.

- Tavola n. 3 - Carta delle Fragilità

Compatibilità Geologica - Art.40: Area Idonea a condizione 1.

- Tavola n. 4 - Carta delle Trasformabilità

Art.4 3: Tessuto urbano consolidato/attività economiche non integrabili con la residenza;

Art. 55: Manufatti Rurali.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT vigente il perito ha dichiarato la conformità urbanistica delle unità immobiliari pignorate.

Al decreto di trasferimento dovrà poi essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

## **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili posti in vendita sono difformi dallo stato dei luoghi, nella distribuzione interna dei locali e nell'uso degli spazi esterni, in particolare:

a) per ciò che concerne la planimetria catastale del sub 4:

- viene erroneamente rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 4 il servizio igienico del piano terra che in realtà è accessibile solo dalla cucina del locale commerciale (sub 7) e che quindi è di sua pertinenza;
- non vengono rappresentati nella planimetria catastale del convitto i due locali utilizzati come cucina e ufficio responsabili posizionati al piano terra.

b) per ciò che concerne la planimetria catastale del sub 5:

- al piano terra vengono rappresentati i due locali di cui sopra, utilizzati come cucina e ufficio responsabili dalla comunità insediata nel subalterno 5;
- al piano primo il locale destinato a camera posizionato frontalmente alla scala interna nella realtà ha una larghezza maggiore di come viene rappresentato ed è utilizzato come cucina del piccolo appartamento.

c) per ciò che concerne la planimetria catastale del sub 7:

- viene rappresentato in planimetria, a Nord ed in posizione isolata rispetto agli altri fabbricati, un piccolo locale ripostiglio come se fosse di pertinenza esclusiva ma che in realtà viene utilizzata dalla comunità insediata nel subalterno 4;
- non vengono rappresentati in planimetria l'antibagno e il bagno del piano terra accessibili direttamente dalla cucina del locale commerciale perché rappresentati nella planimetria del subalterno 4;
- nella porzione di fabbricato di minore ampiezza, a Sud del locale Pub-Ristorante destinato a spogliatoio, sono state rilevate delle partizioni interne per le docce che non sono rappresentate in planimetria;
- nella distribuzione interna del fabbricato isolato in posizione Sud-Ovest, destinato a ricovero attrezzi, sono state rilevate numerose difformità che hanno portato alla creazione di alcuni locali destinati a spogliatoio e servizi igienici accessibili da due ingressi posizionati sulla facciata Est; nella porzione dello stesso fabbricato destinato in planimetria a deposito sono stati ricavati invece un piccolo locale destinato ai quadri elettrici e accessibile da una porta sulla facciata Nord e un altro bagno con ripostiglio accessibile dalla facciata Ovest.

d) per ciò che concerne l'elaborato planimetrico agli atti:

- dubbia la rappresentazione del perimetro della particella 272 sul lato Est in confine con il mapp. 243: nella realtà infatti non risulta che il confine di proprietà sia spostato rispetto al muro di confine del subalterno 7;
- errata rappresentazione del confine tra il subalterno 4 e il subalterno 7: non viene incluso infatti nel perimetro di pertinenza del subalterno 7 la superficie occupata dalla cucina del piano terra del locale commerciale e dal servizio igienico da essa direttamente accessibile;
- errata rappresentazione della separazione tra il subalterno 4 e il subalterno 5: non viene incluso infatti nel perimetro di pertinenza del subalterno 4 la superficie occupata dalla cucina del piano terra del convitto e dall'ufficio responsabili;
- nel fabbricato isolato (deposito e spogliatoi) in posizione contrapposta al subalterno 6 (non oggetto di vendita) e facente parte del subalterno 7 sul lato verso la corte viene rappresentato un solo ingresso mentre nella realtà sono tre; sul lato Est non vengono rappresentati due ingressi laterali che danno accesso a dei locali uso spogliatoi e servizi igienici;
- gli spazi che circondano l'intero complesso immobiliare vengono rappresentati

indistinti e di pertinenza esclusiva del subalterno 7 mentre nella realtà molti spazi sono zone di passaggio comune o di pertinenza, almeno nell'uso che attualmente hanno, degli altri subalterni. Sul lato Nord, infatti, sono state poste in opera delle recinzioni che suddividono questo spazio in tre parti distinte:

- 1) una zona destinata a cortile e pavimentata in parte con autobloccanti che viene utilizzata dal Convitto (sub 4), accessibile direttamente dai suoi locali del piano terra e che include al suo interno anche un piccolo ripostiglio isolato destinato a ricovero per le biciclette che risulta invece accatastato come pertinenza indiretta del subalterno 7;
- 2) una zona destinata a cortile per il deposito temporaneo dei rifiuti, per la cisterna interrata del GPL, accessibile direttamente dalla cucina del Locale Commerciale (sub 7);
- 3) lo spazio aperto rimanente destinato a parcheggio per i veicoli degli avventori delle diverse attività.

- All'interno della corte invece oltre agli spazi utilizzati dal subalterno 7, attrezzati con gazebo smontabili, tavolini e sedute, fioriere, area bimbi, pista da ballo pavimentata in cemento e spazi vari per chioschi installati nel periodo estivo e gestiti tra l'altro da altra ditta rispetto al conduttore del locale commerciale, sono presenti alcuni spazi ad uso comune necessari per dare accesso alle varie unità immobiliari che compongono il complesso ma che non vengono distinti in alcun modo nell'elaborato planimetrico né come spazi esclusivi né come beni comuni non censibili (compresa la fascia di larghezza 5 ml e lunghezza 18,50 ml antistante il subalterno 6 gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore dello stesso Ostello citata nell'atto di compravendita del 10/08/2004 n. 122800 di Rep. Notaio Sergio Macchi (allegata alla perizia stessa).

Il perito non ha provveduto alla correzione delle planimetrie catastali agli atti perché è necessario prima di tutto procedere, secondo lui, al frazionamento degli spazi esterni attualmente indicati come corte esclusiva del subalterno 7 ma che sono, in parte utilizzati come spazi comuni destinati ad ingresso, camminamenti e parcheggio dei veicoli degli utilizzatori di tutti i servizi presenti all'interno della corte e in parte come vere e proprie corti ad uso esclusivo delle singole attività e non solo quindi come corte esclusiva del subalterno 7.

Dall'atto di provenienza (Vendita di 23 maggio 2008 n. 142680 Rep. Notaio Sergio Macchi, trascritta a Verona in data 28 maggio 2008 ai nn. 21673/13623) allegato alla perizia in atti, risulta che a carico degli immobili posti in vendita vi è una servitù di passo costituita con atto in data 10 agosto 2004 n. 122800 Rep. Notaio Sergio Macchi trascritta a Verona in data 13 agosto 2004 ai nn. 37929-37930 R.G. e nn. 22419-22420 R.P.

#### **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 **Istituto Vendite Giudiziarie Verona**, via Chioda n. 123/a, Verona, tel. 0458621344, fax 0458204582, email [visite@ivgverona.com](mailto:visite@ivgverona.com). I beni posti in vendita sono visionabili previa 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.

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

**La vendita degli immobili con la procedura della  
VENDITA SENZA INCANTO  
avverrà il giorno 15 luglio 2020 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, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte d'acquisto presentate;
- 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](http://www.asteannunci.it)., sul sito ufficiale del Tribunale di Verona [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it) e sul portale collegato [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e per estratto sul quotidiano “L’Arena” e/o “Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona”.

#### **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 di posta elettronica [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l’acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

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

#### **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 nov@ in Verona, Via Sant’Antonio n. 5, 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 non trasferibile intestato al Notaio delegato con l’indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

#### **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**), 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 di oltre un quarto al prezzo base** indicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione,
- 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.

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.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 22 maggio 2020

Il Notaio delegato Maria Peloso