

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 358/2021 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Felli, Notaio in Negrar di Valpolicella (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti (delega n. 58/2024), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

**Lotto 3**

In **Comune di Mezzane di Sotto (VR)** , Frazione Pian di Castagné, Via Antonio della Torre n. 79 (ex 23), **piena proprietà di immobile a destinazione commerciale** (ristorante - bar- magazzino), costituito da diversi corpi di fabbrica disposti sui piani terra ed interrato e **dotato di ampie corti esclusive e portico**.

Catasto Fabbricati del Comune di Mezzane di Sotto (VR) Fg. 10:

mapp. 274 sub 9, Via Antonio Della Torre n. 23, P. S1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 74 - mq. 65 - R.C. Euro 70,50

mapp. 274 sub 10, Via Antonio Della Torre n. 23, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 1 sup.cat. mq. 312 - mq. 282 - R.C. Euro 2.373,95

mapp. 274 sub 11, Via Antonio Della Torre n. 23, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 4 sup.cat. mq. 287 - mq. 326 - R.C. Euro 4.360,65

mapp. 274 sub 12, Via Antonio Della Torre n. 23, P. T, cat. C/1 - cl. 3 sup.cat. mq. 165 - mq. 165 - R.C. Euro 1.891,78

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

**Prezzo base: Euro 252.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 189.000,00**

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

Dalla documentazione in atti risulta che il complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dalla perizia in atti risulta che l'attuale conformazione del ristorante-bar è legittimata dalla Concessione edilizia 283 del 1989 con la quale ha ottenuto anche l'agibilità, seguita poi da numerose varianti:

CE 355 del 1991 per costruzione bagni

Permesso di abitabilità n. 3455/91 del 05.10.1991

CE 408 del 1992 per costruzione tettoia

CE 889 del 20.05.1999 per esterni e parapetti

CE 911 del 2000 in sanatoria alla 355 del 91

CE 1013 del 2001 in sanatoria per costruzione spogliatoi personale e modifiche interne

Dia 35/2006 per rinnovo di CE 911/2000 per completamento opere interne al piano interrato e primo.

Dal raffronto tra stato realizzato e lo stato autorizzato dal Comune sono emerse le seguenti difformità:

a) per il magazzino m.n. 274 sub 9: dal raffronto tra stato realizzato e con la pratica edilizia del 16-12-1974 lo stato autorizzato dal Comune sono emerse le seguenti difformità:

1 Mancata costruzione della parete divisoria della centrale termica

L'irregolarità sopra descritta può comunque essere sanata con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere la difformità evidenziata.

Per la sanatoria anzidetta sono stati stimati i seguenti costi: spese vive per euro 150,00;

sanzioni amministrative per euro 1.000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per euro 1.800,00. Costo totale stimato ca euro 2.950,00.

b) per sala ristorante ed interrato m.n. 274 sub 10: è stata riscontrata la conformità edilizia.

c) per sala ristorante ed interrato m.n. 274 sub 11: dal raffronto tra lo stato realizzato con la Concessione edilizia del 1013 del 2001 depositata in Comune che equivale alla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità con quanto realizzato:

1 Realizzazione del locale ripostigli nel vano scala, non presente a progetto

2 Realizzazione di 4 cantine di diversa conformazione anziché le 3 di progetto

3 Realizzazione di un locale attualmente ad uso lavanderia non previsto nella pratica edilizia

4 Realizzazione all'interno del ripostiglio evidenziato, di un ulteriore ripostiglio e di un bagno.

Le irregolarità sopra descritte possono comunque essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria volta a correggere le difformità analizzate.

Per la sanatoria anzidetta sono stati stimati i seguenti costi: spese vive per euro 500,00; sanzioni amministrative per euro 1.000,00; attività professionale, compresa la richiesta del parere BA per euro 3.000,00. Costo totale stimato ca euro 4.500,00.

Su questo punto sono state rilevate varie difformità edilizie e catastali tutte all'interrato che devono essere necessariamente sanate da un'apposita pratica edilizia in sanatoria e, successivamente alla regolarizzazione di tali abusi si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

d) per cucina ristorante m.n. 274 sub 12: non conformità edilizia.

Le celle frigorifere rappresentate all'interno della cucina nella pratica comunale e nella planimetria catastale sono più piccole di quanto invece è stato realizzato.

Le celle dovranno essere necessariamente sanate da un'apposita pratica edilizia in sanatoria e, successivamente alla regolarizzazione di tale abuso si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (Vendita del 22.01.1991 n. 56838 Rep. Notaio Mario Mastelli di Soave (VR), trascritta a Verona in data 05.02.1991 ai nn. 4087/3428) risulta inoltre che: "le opere relative alla costruzione del fabbricato insistente sul mappale 81 sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (...). Per la costruzione invece del vecchio fabbricato insistente sul mappale 80, ora in corso di ampliamento, è stata presentata domanda per la concessione in sanatoria (...) in data 28 novembre 1985 Prot. n. 3010 (...). Per le opere di ampliamento e modifiche estetiche del medesimo fabbricato è stata rilasciata concessione edilizia n. 226 in data 7 febbraio 1989 e successive concessioni in variante n. 113 e 283 rilasciate, rispettivamente, in data 2 settembre 1986 e 14 agosto 1990."

Si rinvia in ogni caso alla perizia e alla documentazione urbanistico-edilizia ad essa allegata.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che.

a) la planimetria catastale dell'immobile sub 9 (magazzino) è conforme allo stato dei luoghi.

b) la planimetria catastale dell'immobile sub 10 (sala ristorante ed interrato) è conforme allo stato dei luoghi.

c) la planimetria catastale dell'immobile sub 11 (sala ristorante ed interrato) non è

conforme allo stato dei luoghi.

d) la planimetria catastale dell'immobile sub 12 (cucina ristorante) non è conforme allo stato dei luoghi.

Dalla Check-list a firma del custode giudiziario e del perito datata 08.06.2022, risulta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto di contratto di locazione commerciale, ad uso di pubblico esercizio registrato il 17.06.2016 al n. 6582 serie 3T, con decorrenza da 01.07.2016 e durata di sei anni con rinnovo tacito. Non opponibile alla procedura in quanto il canone di locazione è stato valutato non congruo.

#### **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 Elisabetta Limoni**, Via Teatro Filarmonico n. 5, Verona, tel. 045801540, email elisabetta.limoni@gmail.com. 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 19 giugno 2024 alle ore 15:30  
(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>.

L'avviso di vendita sarà pubblicato sui siti Internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con attivazione da parte di Astegiudiziarie della "Vetrina Immobiliare Permanente"). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalega-le.net, sulle principali piattaforme social (Facebook ed Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalega-le.net, sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

#### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal 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](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** il cui portale è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0444346211 - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.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 **o in alternativa vaglia postale**, 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 minorenni, 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 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale, 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 bollo<sup>1</sup>) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "www.fallcoaste.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

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>

**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 riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (**offerta<sup>pvp</sup>.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 CRO<sup>2</sup> 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 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.

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

#### **4) Modalità di versamento della cauzione**

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 358/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT10 X088 0711 7010 0000 0862 234" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: ICRAITRRBSG), 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, II comma, c.p.c., **l'offerta non è efficace se** perviene oltre il termine stabilito, **se** è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato 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, 15 aprile 2024

Il Notaio delegato Giacomo Felli