



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 230/2020 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Massimo Botter Tel.: 0458000683 mail:
avvmassimobotter@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Piro, Notaio in Verona (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 13 novembre 2024 alle ore 15.00 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.00) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto Unico

In **Comune di San Pietro in Cariano (VR)**, Frazione Pedemonte, Via Quar n. 12, **piena proprietà di porzione di prestigiosa Villa Veneta storica** costituita da:

- porzione di villa adibita ad abitazione (casa padronale), disposta su tre livelli fuori terra ed un piano sottotetto;
- 5 (cinque) suites;
- due grandi saloni al piano terra;
- ampia cantina al piano interrato;
- corte con sovrastante "Gazebo";
- giardino di pertinenza;
- terreni circostanti.

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano (VR) Fg. 16:

mapp. 1184 sub 5, Via Quar n. 12, P. T-1-2-3, cat. A/2 - cl. 5 - vani 15,5 sup.cat. mq. 722 - R.C. Euro 1.721,09

mapp. 1184 sub 8, Via Quar n. 12, P. T, cat. D/2 - R.C. Euro 1.005,00

mapp. 1184 sub 9, Via Quar n. 12, P. T, cat. D/2 - R.C. Euro 1.458,00

mapp. 1184 sub 10, Via Quar n. 12, P. 1, cat. D/2 - R.C. Euro 756,00

mapp. 1184 sub 11, Via Quar n. 12, P. 1, cat. D/2 - R.C. Euro 1.122,00

mapp. 1184 sub 12, Via Quar n. 12, P. 1-2, cat. D/2 - R.C. Euro 1.149,00

mapp. 1184 sub 17, Via Quar n. 12, P. S1, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 165 - mq. 129 - R.C. Euro 246,50

mapp. 1184 sub 19, Via Quar n. 12, P. T, cat. D/3 - R.C. Euro 870,00

mapp. 1184 sub 20, Via Quar n. 12, P. T, cat. D/3 - R.C. Euro 782,00

mapp. 1351, Via Quar n. 12, P. T, cat. C/7 - cl. 1 sup.cat. mq. 124 - mq. 26 - R.C. Euro 8,06

Catasto Terreni del Comune di San Pietro in Cariano (VR) Fg. 18:

mapp. 371 - vigneto cl. 1, superficie mq. 5.037, RD Euro 72,84, RA Euro 39,02

mapp. 372 - vigneto cl. 1, superficie mq. 2.000, RD Euro 28,92, RA Euro 15,49

Fg. 16:

mapp. 1533 - vigneto cl. 1, superficie mq. 1.520, RD Euro 21,98, RA Euro 11,78

mapp. 1534 - vigneto cl. 1, superficie mq. 44, RD Euro 0,64, RA Euro 0,34

mapp. 1535 - vigneto cl. 1, superficie mq. 44, RD Euro 0,64, RA Euro 0,34

mapp. 1537 - seminativo cl. 2, vigneto cl. 1, superficie mq. 134, RD Euro 1,33, RA Euro 0,74

mapp. 1538 - seminativo cl. 2, superficie mq. 97, RD Euro 0,85, RA Euro 0,48

mapp. 1539 - seminativo cl. 2, vigneto cl. 1, superficie mq. 1.274, RD Euro 14,84, RA Euro 8,08

mapp. 1540 - vigneto cl. 1, superficie mq. 11, RD Euro 0,16, RA Euro 0,09

mapp. 1541 - vigneto cl. 1, superficie mq. 11, RD Euro 0,16, RA Euro 0,09

mapp. 1542 - vigneto cl. 1, superficie mq. 265, RD Euro 3,83, RA Euro 2,05

mapp. 1544 - vigneto cl. 1, superficie mq. 58, RD Euro 0,84, RA Euro 0,45

mapp. 1545 - vigneto cl. 1, superficie mq. 58, RD Euro 0,84, RA Euro 0,45

mapp. 1546 - vigneto cl. 1, superficie mq. 2.310, RD Euro 33,40, RA Euro 17,90

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato censita al C.T. del Comune di San Pietro in Cariano (VR) con Fg. 16 m.n. 1184 E.U. di 2.407,00 mq. e sugli enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare il m.n. 1184 sub 7 (B.C.N.C. a tutti i subb. - corte) e il m.n. 1184 sub 18 (B.C.N.C. ai subb. 8-10-11-12 - vano scale e ascensore).

al valore d'asta di Euro 6.668.000,00 (seimilioneisecentosessantottomila)

offerta minima Euro 5.001.000,00 (cinquemilionimille) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila)**

Situazione catastale

Dalla perizia del 15.10.2021 e dal successivo aggiornamento del 09.05.2022, entrambi a firma dell'arch. Andrea Zenaretti, risulta che: il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato:

- alcune difformità nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai subb 5-8-9;
- la conformità delle suite individuate con i subb. 10-11-12 rispetto alle relative planimetrie catastali;
- la conformità della cantina individuata con il sub 17 rispetto alla relativa planimetria catastale;
- la conformità del salone individuato con il sub 19 rispetto alla relativa planimetria catastale;
- la difformità del salone individuato con il sub 20 rispetto alla relativa planimetria catastale.

Per regolarizzare la difformità catastale, si dovrà procedere con la presentazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie.

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 01.09.2023, a firma congiunta dell'ing. Luigi Cipriani, dell'arch. Matteo Faustini e dell'ing. Giovanni Montresor, risulta che:

1) Le corti esclusive relative alle unità subb. 5-8-9 sono di fatto ricomprese all'interno della corte esterna di pertinenza del m.n. 1351 del catasto terreni e fabbricati (intesa come area collegata al gazebo). Non vi è allineamento catastale, vi è infatti una doppia

rappresentazione delle aree esterne di pertinenza delle unità identificate con la particella 1184 subb 5-8-9 che sono indicate come "esclusive" sulle planimetrie catastali ma che sono di fatto ricomprese anche nella superficie indicata come "corte esclusiva" del m.n. 1351.

Dette aree esterne riferite alle unità subb 5-8-9 ricadono al catasto terreni sul m.n. 1351.

2) Le planimetrie catastali relative al m.n. 1184 subb. 5-8-9-11-12-17-19-20 non sono conformi allo stato dei luoghi. Per la specifica descrizione delle difformità, si rinvia alle pagg. 33-34-35 della predetta perizia.

La perizia ha evidenziato inoltre che le "suite" identificate con il m.n. 1184 subb. 8-9-10-11-12 sono attualmente accatastate con qualità "D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro)" ma allo stato attuale, considerando che l'autorizzazione all'attività alberghiera è scaduta le stesse dovranno essere oggetto di nuova classificazione catastale.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali sopra descritte, si dovrà procedere con il rilievo puntuale dei luoghi e successivamente con la redazione e presentazione di pratiche catastali al catasto terreni e al catasto fabbricati per allineare la situazione.

Dalla "Nota di integrazione alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio" del 11.10.2023, a firma congiunta dell'ing. Luigi Cipriani, dell'arch. Matteo Faustini e dell'ing. Giovanni Montesor, risulta tuttavia che: "In ordine alle autorizzazioni commerciali, come descritte a pag. 38 dell'elaborato peritale depositato, si segnala che l'istanza di accesso agli atti effettuata dal collegio peritale presso l'ufficio commerciale del Comune di San Pietro in Cariano è del 02/03/2023; la documentazione è stata estratta e messa a disposizione del collegio peritale il 29.03.2023 e, quindi, in data anteriore rispetto alla comunicazione del 26.04.2023 trasmessa dall'ufficio della curatela al comune di San Pietro in Cariano.

L'istanza di richiesta di mantenimento della validità dei titoli autorizzativi a cura della curatela del fallimento è del 26/04/2023, quindi prima della scadenza delle autorizzazioni che erano del 02/05/2023.

Allegato alla comunicazione dell'ufficio della curatela vi è anche la comunicazione della Direzione Turismo della Regione del Veneto avente ad oggetto "L.R. 11/2013 art. 32 - D.G.R. n. 807/2014. Rinnovo della classificazione della struttura ricettiva alberghiera denominata "Hotel (omissis)", situata nel Comune di San Pietro in Cariano, via Quar n. 12" indirizzata proprio all'ufficio della curatela con data 07.06.2023.

L'invio della comunicazione all'ufficio della curatela è del 08.06.2023.

Entrambi i provvedimenti sono successivi all'accesso atti sopra richiamato.

Nella comunicazione della Regione Veneto viene inoltre dato atto che la procedura di rinnovo della classificazione è stata "attivata" dalla curatela del fallimento in data 06.06.2023 con prot. 302827 (omissis).

La data di "attivazione della procedura per il rinnovo di classificazione", la data della comunicazione della Regione Veneto per il rinnovo della classificazione sono tutte successive alla scadenza della validità della classificazione (02/05/2023).

Nella comunicazione della direzione del Turismo della Regione del Veneto viene indicato che, a seguito della procedura di rinnovo, è stato concesso il mantenimento dell'autorizzazione sino al 02/05/2030: (omissis).

Dalla lettura dell'autorizzazione Regionale si può confermare quanto esposto nella perizia dell'esecuzione, cioè che l'autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera è unica e comprende anche la parte delle suites oggetto dell'esecuzione come citato anche nelle autorizzazioni originarie.

Ad ogni buon conto si prende atto di quanto segnalato evidenziando che comunque la circostanza non influisce sul valore assegnato dalla perizia dell'esecuzione, anzi pone in

evidenza ulteriori problematiche essendo due procedure diverse."

Si invitano gli interessati all'acquisto del lotto a prendere attenta visione di tale "Nota di integrazione alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio" e dei relativi allegati.

Situazione urbanistico edilizia

Trattandosi di villa storica la relativa costruzione risale a data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalla perizia del 15.10.2021 e dal successivo aggiornamento del 09.05.2022, entrambi a firma dell'arch. Andrea Zenaretti, si evince che presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di San Pietro in Cariano, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 197 - prot. 4899 del 17/10/1990 per la realizzazione di una strada privata interpoderale di servizio e sistemazioni esterne nell'ambito dell'intervento di restauro di parte della villa veneta ad uso hotel - residence.
- Concessione edilizia n. 10 - pratica 7986 del 24/01/2001 per la pavimentazione della strada privata di servizio all'Hotel (omissis).
- Concessione edilizia n. 07 - pratica 7884 del 08/02/2002 per la realizzazione di tre suite e due junior suite nella Villa Veneta denominata del Quar, la riapertura di una porta murata e la costruzione di una scala nel corpo di fabbrica ad ovest della villa.
- Variante alla Concessione edilizia n. 07 del 08/02/2002
- PDC n. 9538 per eseguire la variante n. 2 in corso d'opera alla concessione edilizia n. 07 del 08/02/2002 per il restauro di parte della villa
- Progetto per la realizzazione di impianti elettrici di tre suite e due junior suite del 10/07/2005
- Dichiarazione di conformità del 10/07/2005
- Domanda di autorizzazione scarico prot. 5746 del 22/03/2005
- Dichiarazione di fine lavori del 10/05/2005
- Richiesta di agibilità del 10/05/2005
- Dichiarazione conformità impianto ascensori e televisivo prot. 10213 del 24/05/2005
- PDC n. 9858 del 23/02/2006 per la chiusura di un portico
- Progetto del 28/06/2006 per la realizzazione di impianti termici in una porzione di fabbricato
- Legge 10/91 - relazione tecnica rif. Pdc n. 9858
- Autorizzazione paesaggistica al pdc n. 9858 del 02/12/2005
- Parere Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 4135 del 04/08/2005
- Dichiarazione di fine lavori del 28/02/2006
- Parere Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 6391/12853
- PDC in deroga n° 10954 per il progetto di ampliamento dell'Hotel (omissis)
- Parere del Comune di San Pietro in Cariano relativo al PDC n. 10954

Il perito ha inoltre evidenziato che durante l'incontro con i tecnici del Comune di San Pietro in Cariano è emerso che sul m.n. 1546 era prevista la realizzazione di un nuovo edificio a servizio dell'hotel (omissis). In riferimento a tale progetto, ad oggi mai realizzato, il perito ha richiesto mediante istanza al Comune di San Pietro in Cariano (con protocollo 6731 del 12/03/2021) un parere riguardo la fattibilità ad oggi di tale intervento.

Il Comune ha comunicato che un'eventuale richiesta di costruzione di un nuovo edificio in deroga dovrebbe essere rivista alla luce della nuova normativa urbanistica della Regione Veneto modificata con la Legge n.14/2017, secondo le indicazioni del PAT recentemente approvato (29/09/2020) e delle valutazioni sull'interesse pubblico dell'opera prerogativa dell'Amministrazione Comunale in quanto l'area in questione non

ha potenzialità edificatoria essendo situata in zona agricola, all'interno di "contesti figurativi dei complessi monumentali" (art. 2.8) e l'edificio esistente è individuato come "Ville individuate dall'Istituto regionale per le Ville Venete" (art. 2.8) nella tavola 4 del P.A.T. vigente.

In secondo tempo, il Comune di San Pietro in Cariano ha chiesto al perito del tempo per meglio valutare quanto sopra descritto.

Infine è emerso quanto riportato di seguito:

Articolo 3 Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (In vigore dal 1 gennaio 2013).

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all' articolo 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purchè entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purchè il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.

Considerato che l'immobile interessato è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della parte II del D.Lgs 42/04 e che nel precedente provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire in Deroga n. 10954 del 02.04.2009) sono state acquisite le seguenti autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza di Verona ai sensi dell'art. 21 del testo unico:

- Prot. 3956 del 14/05/2005 (realizzazione volume accessorio in ferro e vetro)

- Prot. 16988 del 15/02/2006 (chiusura di una terrazza);

- Prot. 9891 del 02/08/2006 (progetto di ampliamento).

Il perito ha ritenuto che la procedura da seguire per la prosecuzione e la realizzazione dell'intervento inerente al nuovo fabbricato in ampliamento a servizio dell'Hotel (omissis) sia quella prevista dal citato art. 3 della L.R.V. 55/2012.

In merito alla conformità edilizia degli immobili, il sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 ha evidenziato:

- per il sub 5 la conformità dell'abitazione rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Il perito ha tuttavia raccomandato al futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti.

- per il sub 8 alcune difformità della suite rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

In particolare, è stata realizzata una controparete in cartongesso a chiusura interna della finestra che si affaccia sul portico.

Per regolarizzare la difformità sopra indicata si dovrà procedere alla rimozione della controparete in cartongesso.

- per il sub 9 la conformità della suite rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

- per i subb 10-11-12 la conformità delle suite rispetto gli elaborati grafici depositati

presso il Comune.

- per il sub 17 la conformità della cantina rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

- per il sub 19 la conformità del salone rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune.

- per il sub 20 alcune difformità rispetto gli elaborati grafici depositati presso il Comune. All'interno del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in assenza di autorizzazione. Il soppalco realizzato in assenza di autorizzazione dovrà essere rimosso poiché non rispetta le attuali normative.

Il perito ha raccomandato di prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Cariano, prima dell'acquisto del lotto, per verificare quanto descritto, soprattutto in riferimento al terreno censito al foglio 16 - mappale 1546.

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 01.09.2023, a firma congiunta dell'ing. Luigi Cipriani, dell'arch. Matteo Faustini e dell'ing. Giovanni Montresor, risulta che:

a) Relativamente alla situazione edilizia dell'immobile (pagg. 35-36-37-38-39 della perizia), l'accesso presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di San Pietro in Cariano, oltre alla documentazione sopra elencata dall'arch. Andrea Zenaretti, ha prodotto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 92 - prot. 2987 del 12.07.1989 avente ad oggetto "manutenzione straordinaria, variante di distribuzione interna e di destinazione d'uso al prog. approvato con conc. ed. n. 121 del 20.10.1979".

- Certificato di Abitabilità n. 33 relativo alle pratiche n. 2633-2987 del 15.04.1983 avente ad oggetto "manutenzione straordinaria del fabbricato"; il certificato è relativo alla villa attualmente identificata con il sub 5 e parte della zona ove ad oggi si sviluppano parte delle suite.

- Richiesta di agibilità prot. 9244 del 19.05.2005; nella richiesta viene fatto riferimento alle seguenti pratiche edilizie:

* Concessione Edilizia n. 07 del 18.02.02;

* 1° variante del 22.05.2003;

* 2° variante del 24.11.2004.

b) E' stata inoltre effettuata una ricerca presso l'ufficio commercio al fine di comprendere la tipologia di autorizzazioni relative agli immobili oggetto di valutazione con particolare riferimento nelle unità definite come "suite"; la documentazione fornita è la seguente:

- Licenza originaria per attività di Albergo a quattro stelle n. 255 del 02/10/1982 rilasciata "Hotel (omissis)";

- Autorizzazione sanitaria originaria n. 2382 del 07/02/2005 intestata ad "Hotel (omissis)";

- Ampliamento dell'autorizzazione sanitaria originaria n. 2382 del 07/02/2005 con provvedimento n. 9538 del 16/05/2008 che contempla le n. 5 suite con relativi posti letto;

- Determinazione n. 1443 del 02/05/2018 da parte della Provincia di Verona - Servizi Turistico Ricreativi - U.O. Strutture Ricettive di "Nuova classificazione per adeguamento della ricettività ai sensi dell'art. 50, comma 6 della L.R. 11/2013, della struttura ricettiva alberghiera della tipologia Hotel, denominata (omissis), situata nel Comune di San Pietro in Cariano, con modifica della categoria da 5 stelle a 5 stelle lusso e modifica della capacità ricettiva. Pratica n. STU_18_2_04_00_018993. La pratica della società (omissis) ha validità sino al 02/05/2023.

c) Relativamente alla conformità edilizia dei fabbricati:

- L'impianto originario della villa e delle unità accessorie è di antica origine e risalente al XVI secolo come indicato anche dall'IRVV (Istituto Regionale Ville Venete) nel quale viene indicato che le cantine sono risalenti al secolo XV.

Sulla documentazione reperita dall'IRVV viene inoltre indicato che il complesso è stato oggetto di tre restauri ed in particolare due relativi alla villa avvenuti nel 1983 e nel 1991 mentre uno relativo al corpo ovest avvenuto nel 2000.

- Le suite identificate con la particella 1184 subb. 8-9-10-11-12 sono state autorizzate con la C. E. n. 07 del 08.02.2002 e successive varianti; in ordine alle suite sono state rilevate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi:

* nell'unità identificata con la particella 1184 sub 8 è stata realizzata una controparete in cartongesso a chiusura interne della finestra che si affaccia sul portico (lato sud dell'unità); il foro della finestra è in ogni caso presente ed è visibile dall'interno del salone identificato con la particella 1184 sub 20;

* nell'unità identificata con la particella 1184 sub 11 nello spazio ove viene indicata una scala a chiocciola è presente una vasca da bagno; quindi la scala non è presente;

- nel salone identificato con la particella 1184 sub 20 non è presente il divisorio interno autorizzato con PdC n. 9858.

Non è stata rilevata la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità del PdC 9858.

Oltre a quanto sopra esposto è stato inoltre evidenziato dal collegio peritale che sul m.n. 1546 era prevista la realizzazione di un nuovo edificio a servizio dell'hotel (omissis) (struttura alberghiera non oggetto della presente procedura esecutiva) con un Permesso di Costruire in Deroga del 2008.

Il progetto previsto con il Permesso di Costruire in Deroga non ha avuto corso e allo stato è decaduto; sul punto il Comune ha comunicato che un'eventuale richiesta di costruzione di un nuovo edificio in deroga dovrebbe essere rivista alla luce della nuova normativa urbanistica della Regione Veneto modificata con Legge n. 14/2017, secondo le indicazioni del PAT recentemente approvato (29/09/2020) e delle valutazioni dell'interesse pubblico dell'opera prerogativa dell'Amministrazione comunale in quanto l'area in questione non ha potenzialità edificatoria essendo situata in zona agricola, all'interno di "contesti figurativi dei complessi monumentali" (art. 2.8) e l'edificio esistente è individuato come "Ville individuate dall'istituto regionale per le Ville Venete" (art. 2.8)" nella tavola 4 del P.A.T. vigente.

Tale procedura, comunque prevede che l'eventuale ampliamento della struttura sia legata all'attività alberghiera che ad oggi riguarda altri beni non oggetto della presente procedura.

Ad oggi il mappale in oggetto non ha potenzialità edificatoria.

d) Relativamente alle autorizzazioni commerciali dei fabbricati:

I documenti forniti, soprattutto con riferimento alle pratiche reperite presso il competente ufficio Commercio, mettono in evidenza che le singole "Suite" (particella 1184 subb. 8-9-10-11-12) del corpo di fabbrica in aderenza alla villa e i saloni e la cantina (particella 1184 subb. 17-19-20), oggetto della presente esecuzione facevano parte dell'autorizzazione unica per l'esercizio e la classificazione dell'intero compendio (ovvero compreso gli immobili adibiti ad Hotel) con determinazione della Provincia di Verona n. 1443 del 02.05.2018.

L'autorizzazione ad oggi risulta scaduta (termine indicato sull'autorizzazione 02.05.2023).

Visto quanto sopra il collegio peritale ha espresso le seguenti "valutazioni:

* le suite con i saloni e la cantina facevano parte di un'unica autorizzazione e classificazione alberghiera e turistico-ricettiva, legate quindi alla struttura destinata ad Hotel e non oggetto della presente valutazione;

* le singole suite con i saloni e la cantina, oggetto della presente relazione, ad oggi non hanno la classificazione come attività ricettiva o alberghiera perchè decaduta e pertanto risultano di fatto delle unità autonome quindi di fatto delle camere con bagno a servizio del corpo principale villa."

e) Costi per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione:

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità può essere prevista una spesa di Euro 15.000,00 oltre accessori di legge e diritti richiesti dalla P.A. con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate, si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo dell'eventuale sanatoria.

Il collegio ha poi precisato che sentito il funzionario tecnico competente per la zona della Valpolicella per le istruttorie sui progetti, i nulla osta amministrativi necessari per le opere di frazionamento presuppongono valutazioni tecnico discrezionali da parte delle competenti amministrazioni interessate (Comune di San Pietro in Cariano, Soprintendenza ai Beni Culturali ecc...), con possibili margini di incertezza circa il non scontato rilascio delle varie autorizzazioni, pur tenendo conto anche delle precedenti autorizzazioni già rilasciate.

Sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1° Giugno 1939 n. 1089 art. 30 e ss. (ora D.Lgs. 42/2004 art. 59 e ss.), c.d. Vincolo Diretto come da provvedimento emesso il 21.11.1981 dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ad integrazione del provvedimento emesso il 22.10.1974 dal Ministero della Pubblica Istruzione; inoltre sussiste vincolo Paesaggistico, ai sensi del Decreto del 23.05.1957 dell'intera zona della Valpolicella.

Dalla "Nota di integrazione alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio" del 11.10.2023, a firma congiunta dell'ing. Luigi Cipriani, dell'arch. Matteo Faustini e dell'ing. Giovanni Montesor, risulta poi che: **"In ordine alle autorizzazioni commerciali, come descritte a pag. 38 dell'elaborato peritale depositato,** si segnala che l'istanza di accesso agli atti effettuata dal collegio peritale presso l'ufficio commerciale del Comune di San Pietro in Cariano è del 02/03/2023; la documentazione è stata estratta e messa a disposizione del collegio peritale il 29.03.2023 e, quindi, in data anteriore rispetto alla comunicazione del 26.04.2023 trasmessa dall'ufficio della curatela al comune di San Pietro in Cariano.

L'istanza di richiesta di mantenimento della validità dei titoli autorizzativi a cura della curatela del fallimento è del 26/04/2023, quindi prima della scadenza delle autorizzazioni che erano del 02/05/2023.

Allegato alla comunicazione dell'ufficio della curatela vi è anche la comunicazione della Direzione Turismo della Regione del Veneto avente ad oggetto "L.R. 11/2013 art. 32 - D.G.R. n. 807/2014. Rinnovo della classificazione della struttura ricettiva alberghiera denominata "Hotel (omissis)", situata nel Comune di San Pietro in Cariano, via Quar n. 12" indirizzata proprio all'ufficio della curatela con data 07.06.2023.

L'invio della comunicazione all'ufficio della curatela è del 08.06.2023.

Entrambi i provvedimenti sono successivi all'accesso atti sopra richiamato.

Nella comunicazione della regione Veneto viene inoltre dato atto che la procedura di rinnovo della classificazione è stata "attivata" dalla curatela del fallimento in data 06.06.2023 con prot. 302827: (omissis)

La data di "attivazione della procedura per il rinnovo di classificazione", la data della comunicazione della regione veneto per il rinnovo della classificazione sono tutte successive alla scadenza della validità della classificazione (02/05/2023).

Nella comunicazione della direzione del Turismo della Regione del Veneto viene indicato che, a seguito della procedura di rinnovo, è stato concesso il mantenimento

dell'autorizzazione dino al 02/05/2030: (omissis)

Dalla lettura dell'autorizzazione Regionale si può confermare quanto esposto nella perizia dell'esecuzione, cioè che l'autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera è unica e comprende anche la parte delle suites oggetto dell'esecuzione come citato anche nelle autorizzazioni originarie.

Ad ogni buon conto si prende atto di quanto segnalato evidenziando che comunque la circostanza non influisce sul valore assegnato dalla perizia dell'esecuzione, anzi pone in evidenza ulteriori problematiche essendo due procedure diverse."

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

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 15.10.2021 e dal successivo aggiornamento del 09.05.2022, entrambi a firma dell'arch. Andrea Zenaretti, risulta che secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di San Pietro In Cariano (VR), come evidenziato nel CDU allegato, l'area catastalmente distinta al Foglio n. 16, particelle n. 1184-1351-1533-1534-1535-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1544-1545-1546, nel P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) ha la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. "E agricola - sottozona E2a" - l'area risulta altresì assoggettata a Vincolo Paesaggistico con presenza inoltre di Muro a Secco. I mappali risultano inoltre sottoposti a tutela ex L. 1089/39 quale bene architettonico - riferimento scheda n. 23;
- "TAVOLA 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

L'intero territorio comunale è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;

Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 - Così d'acqua (art. 2.1);

Viabilità / Fascia di rispetto (art. 2.12);

- "TAVOLA 2 - Carta delle Invarianti":

Ambito DOCG "Recioto della Valpolicella" - Classico (art.2.21);

Ambiti paesaggistici regionali - Alta Pianura Veronese (art. 2.19);

Invarianti di natura paesaggistica e storico monumentale - Manufatti lineari di pregio (art. 2.19);

- "TAVOLA 3 - Carta delle Fragilità":

Area idonea a condizione - Vulnerabilità idrogeologica tipo a1) - fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.24);

Aree boscate o destinate al rimboschimento (art. 2.26);

- "TAVOLA 4 - Carta degli Ambiti Territoriali e della Trasformabilità":

ATO n.5 - Agricolo (art.3.5);

Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);

Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8);

L'area catastalmente distinta al Foglio n. 18 - particelle n. 371-372, nel P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) ha la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. "E agricola - sottozona E2a" - l'area risulta altresì assoggettata a Vincolo Paesaggistico;

- "TAVOLA 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

L'intero territorio comunale è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;

Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 - Così d'acqua (art. 2.1);

- "TAVOLA 2 - Carta delle Invarianti":

Ambito DOCG "Recioto della Valpolicella"(art.2.21);

Ambiti paesaggistici regionali - Alta Pianura Veronese (art. 2.19);

- "TAVOLA 3 - Carta delle Fragilità":

Area idonea a condizione - Vulnerabilità idrogeologica tipo a1) - fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.24);

- "TAVOLA 4 - Carta degli Ambiti Territoriali e della Trasformabilità":

ATO n.5 - Agricolo (art.3.5);

Contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete e beni catalogati dall'UNESCO (art. 2.8).

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 01.09.2023, a firma congiunta dell'ing. Luigi Cipriani, dell'arch. Matteo Faustini e dell'ing. Giovanni Montesor, si evince che in merito alla "Situazione urbanistica della zona" (pagg. 32-33 della perizia) "I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di San Pietro in Cariano (VR), come evidenziato nel CDU allegato alla relazione (del 11.02.2021) peritale dell'arch. Zenaretti; gli scriventi rilevano che dall'esame della documentazione presente sul portale informatico del comune di San Pietro in Cariano la situazione urbanistica non è mutata."

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata:

- parte in forza di Vendita in data 20.03.1980 n. 125283 Rep. Notaio Eduardo Paladini di Verona (VR), trascritta a Verona in data 26.03.1980 nn. 7304/5459;

- parte in forza di Vendita in data 24.09.1984 n. 133771 Rep. Notaio Eduardo Paladini di Verona (VR), trascritta a Verona in data 28.09.1984 nn. 2164716117;

- parte in forza di Successione legittima al padre apertasi in data 06.11.1988, successiva rinuncia all'eredità da parte del coniuge del de cuius, giusta verbale della Pretura di Verona del 23.02.1989 n. 479 Rep., registrato a Verona il 01.03.1989 al n. 1504 atti giudiziari, Serie 4, e successiva accettazione tacita di eredità a favore di parte esecutata, trascritta Verona il 04.12.2020 ai nn. 43421/30503.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che il compendio è sottoposto a:

Vincolo di interesse culturale storico-artistico ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Verona in data 14.03.1975 ai nn. 3685 /3014, a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, giusta Decreto Ministeriale in data 22.10.1974 ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089 (ora D.Lgs. n. 42/2004) con il quale è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della citata legge dell'immobile denominato Villa Quar e annessi.

Il predetto Vincolo ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 art. 30 e ss. (ora D.Lgs. 42/2004 art. 59 e ss.), c.d. Vincolo Diretto, è stato integrato con provvedimento emesso il 21.11.1981 dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ad integrazione del provvedimento emesso il 22.10.1974 dal Ministero della Pubblica Istruzione, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Verona in data 03.06.1992, ai nn. 17145/12585.

Conseguentemente la vendita del presente lotto è sottoposta alla condicio iuris sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62 comma III D.Lgs. n. 42/2004, della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Sussiste inoltre vincolo paesaggistico, ai sensi del Decreto del 23.05.1957, sull'intera zona della Valpolicella.

Nella predetta nota di trascrizione del 14.03.1975 ai nn. 3685 /3014, viene indicato che: "Su richiesta del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, si domanda la trascrizione del decreto ministeriale in data 22/10/1974 (omissis) con il quale si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della citata legge del seguente immobile Villa Quar e annessi sito nel Comune di S. Pietro Incariano (VR) - Pedemonte segnato in catasto al numero di mappa 91-92-93-94-95-241 - foglio XVI - Sez. Unica. confinante (omissis)".

Si precisa a riguardo che solo le porzioni corrispondenti ai predetti mappali sono soggette al diritto di prelazione ai sensi del succitato D.Lg. 42/2004, mentre le altre non lo sono, tuttavia essendo il presente lotto posto in vendita in maniera unitaria, tutte le porzioni immobiliari in oggetto sono sottoposte alla suddetta condizione sospensiva.

Per il valore dei singoli mappali all'interno della stima dell'intero lotto si fa riferimento ai singoli valori dati dall'architetto Andrea Zenaretti alle pagine 57-58-59 dell'Aggiornamento Elaborato Peritale datato 09.05.2022 .

Si invitano le parti interessate all'acquisto del presente lotto a prendere visione di tutta la documentazione inerente al suddetto vincolo allegata alla perizia in atti.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla documentazione in atti risulta che la casa padronale (m.n. 1184 sub 5) costituisce l'abitazione principale dell'esecutato.

Dalla PEC del 19.06.2024 del custode giudiziario, Avv. Massimo Botter, risulta inoltre che: in merito all'intero compendio immobiliare oggetto di procedura, l'unico contratto in essere ha ad oggetto il terreno censito al C.T. di San Pietro in Cariano (VR), Fg. 18 m.n. 372. Tale contratto è stato stipulato dal custode giudiziario, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 17.04.2024 e avrà durata di tre anni, con decorrenza dal 17.04.2024 e scadenza il 10.11.2026, salva la facoltà di recesso anticipato da parte del custode giudiziario, alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 2 del contratto medesimo.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia del 15.10.2021 e dal successivo aggiornamento del 09.05.2022, entrambi a firma dell'arch. Andrea Zenaretti, risulta che:

1) Il lotto di vendita prevede la piena proprietà di un fabbricato di origini storiche immerso nei vigneti della Valpolicella. L'edificio, di antica origine, nel corso degli anni è stato trasformato in parte a residenza ed in parte a destinazione alberghiera, dove ora sono collocate alcune suite a servizio dell'adiacente hotel di lusso, non oggetto dei perizia, denominato "Hotel (omissis)" non oggetto di esecuzione immobiliare. Tale hotel condivide con il bene indicato al mappale 1184 le aree esterne e la viabilità di accesso alla proprietà. L'abitazione gode di un accesso dotato di ampio cancello in ferro posizionato sul lato sud della proprietà.

2) Durante il sopralluogo è emerso che l'impianto idrico del lotto risulta in connessione con l'attuale hotel posto in adiacenza agli altri fabbricati. Il futuro acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi i beni oggetto di vendita. Non sono stati forniti al perito le certificazioni degli impianti.

3) I terreni del foglio 16 sono collocati, in parte antistante l'hotel (non oggetto di vendita) sul fronte est, ed in parte sul retro della Villa storica oggetto di vendita sul fronte nord. Le particelle 1534 -1535 -1537 - 1538 - 1540 - 1541 - 1542 - 1544 - 1545, consistono in piccole porzioni di terreno lineare attualmente incolte e si identificano

come vialetti di accesso alle particelle limitrofe, che percorrono la proprietà da sud verso nord.

La particella 1539, posizionata di fronte al giardino dell'hotel (non oggetto di vendita), risulta in parte coltivata a vigneto mentre le restanti particelle 1533, 1542, 1546 risultano attualmente destinate a prato e non coltivate.

La porzione di terreno facente parte della particella 1351 è identificata come corte esclusiva ed è collocata sul fronte nord della Villa oggetto di vendita, antistante il porticato posizionato sul retro del fabbricato per estendersi fino al confine con il giardino dell'Hotel (omissis). All'interno del terreno, sul lato est e nelle vicinanze della piscina dell'Hotel (non oggetto di vendita), è posizionato un gazebo fisso con pavimentazione in pietra.

La porzione di terreno facente parte della particella 371 del fg. 18, consiste nella stradina di accesso in intersezione con la strada comunale che conduce all'ingresso della villa e all'Hotel (omissis). Tale percorso è stato pavimentato nel corso degli anni creando una zona parcheggi a servizio dell'Hotel immediatamente antistante l'ingresso.

La porzione di terreno identificata alla particella 372 del fg. 18, risulta attualmente utilizzata e coltivata a vigneto.

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 01.09.2023, a firma congiunta dell'ing. Luigi Cipriani, dell'arch. Matteo Faustini e dell'ing. Giovanni Montesor, risulta che:

1) I beni pignorati sono inseriti nel contesto di una villa storica, ove immediatamente adiacente si trova un complesso edilizio ove è ricavata una struttura ricettiva adibita ad hotel denominata (omissis), non oggetto di esecuzione immobiliare, anche se, all'interno di questa sono presenti alcune dipendenze.

Il compendio posto in vendita è costituito da un fabbricato di origini storiche adibito a residenza ed in parte da una struttura, originariamente destinata a stalle, poi recuperata e all'interno della quale si trovano due saloni, un'ampia cantina e cinque ambienti accatastati come D/2, cioè alberghi e pensioni, qualificati nelle autorizzazioni commerciali come "Suite"; in tema di accatastamento è stato segnalato che i cinque ambienti (suite) hanno autonoma identificazione.

2) Nel corso del sopralluogo è stato appurato che gli impianti idrico, di riscaldamento ed elettrico sono unici e connessi rispetto alle unità oggetto di perizia. Inoltre l'impianto idrico è collegato alla struttura destinata ad hotel, posta in adiacenza e non oggetto della presente esecuzione.

La centrale termica è situata sullo stesso piano nella parte più a sud, ma trattasi di una sub centrale di distribuzione in quanto la centrale termica principale è collocata nella struttura destinata ad hotel non oggetto della presente esecuzione.

Il quadro elettrico generale dei beni oggetto di vendita è collocato nel ripostiglio collocato al di sotto delle scale (sub 18 - bcnc) ed è accessibile dal salone sub 20.

L'impianto elettrico è comune ai su 17-19-20 oltre a tutte le suite; le suite inoltre presentano una linea di derivazione elettrica autonoma ma collegata direttamente al quadro elettrico generale situato nel ripostiglio.

L'impianto idrotermosanitario dell'intera struttura oggetto di valutazione è collegato direttamente con la struttura alberghiera non oggetto della presente vendita.

La corte esterna identificata con il m.n. 1184 sub 7 (BCNC), è dotata di impianto di irrigazione ed illuminazione che risulta in comune alle unità in oggetto e alla struttura adibita ad Hotel non oggetto della presente esecuzione.

I periti hanno evidenziato che sulla corte m.n. 1184 sub 7 affacciano le finestre e le porte relative alla struttura alberghiera non oggetto delle presente esecuzione, che creano servitù, inoltre gli scarichi ricadono di fatto sulla superficie del m.n. 1184 sub 7.

3) L'accesso alla villa e ai fabbricati accessori è consentito per mezzo di un ingresso carraio posto su via del Quar.

4) In merito alla descrizione delle singole unità immobiliari che compongono il compendio posto in vendita si evince che:

- Unità m.n. 1184 sub 8: camera da letto con bagno, avente destinazione catastale alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente esecuzione) inserita all'interno della struttura della villa veneta. All'unità sita al piano terra si accede per mezzo dell'atrio comune (m.n. 1184 sub 18) il quale si raggiunge attraversando l'unità m.n. 1184 sub 20.

L'impianto idrico dell'unità è connesso con l'attuale struttura alberghiera, non oggetto della presente esecuzione.

- Unità m.n. 1184 sub 9: soggiorno con camera da letto e bagno avente destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente esecuzione) inserita all'interno della struttura della villa veneta. All'unità sita al piano terra si accede per mezzo di un ingresso che affaccia sulla corte comune (m.n. 1184 sub 7).

L'impianto idrico dell'unità è connesso con l'attuale struttura alberghiera, non oggetto della presente esecuzione.

- Unità m.n. 1184 sub 10: camera da letto con bagno avente destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente esecuzione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

All'unità sita al piano primo si accede per mezzo di un corridoio comune (m.n. 1184 sub 18) al quale si accede per mezzo di una scala che ha inizio all'interno dell'unità m.n. 1184 sub 20 e/o per mezzo di un ascensore.

L'impianto idrico dell'unità è connesso con l'attuale struttura alberghiera, non oggetto della presente esecuzione.

- Unità m.n. 1184 sub 11: camera da letto con bagno avente destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente esecuzione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

All'unità sita al piano primo si accede per mezzo di un corridoio comune (m.n. 1184 sub 18) al quale si accede per mezzo di una scala che ha inizio all'interno dell'unità m.n. 1184 sub 20 e/o per mezzo di un ascensore.

L'impianto idrico dell'unità è connesso con l'attuale struttura alberghiera, non oggetto della presente esecuzione.

- Unità m.n. 1184 sub 12: soggiorno con camera da letto e bagno avente destinazione alberghiera (collegata a livello di destinazione d'uso alla struttura adibita ad albergo non oggetto della presente esecuzione) inserita all'interno della struttura della villa veneta.

All'unità sita al piano secondo si accede per mezzo di un corridoio comune (m.n. 1184 sub 18) al quale si accede per mezzo di una scala che ha inizio all'interno dell'unità m.n. 1184 sub 20 e/o per mezzo di un ascensore.

L'impianto idrico dell'unità è connesso con l'attuale struttura alberghiera, non oggetto della presente esecuzione.

- Unità m.n. 1184 sub 17: cantina con volte a botte e pavimentazione in cotto.

All'unità sita al piano interrato si accede per mezzo di una scala posizionata nel grande porticato chiuso del piano terra identificato con il m.n. 1184 sub 20 (ala ovest della villa).

- Unità m.n. 1184 sub 19: ampio salone posizionato al piano terra dell'ala Ovest della villa utilizzato prevalentemente come sala convegni in particolare quando l'attività di albergo che si svolgeva nella struttura era in funzione.

L'accesso al bene è autonomo ed è posizionato sul fronte ovest della proprietà

attraverso l'area scoperta identificata con il m.n. 1184 sub 7 BCNC.

L'unità è collegata direttamente, per mezzo di una porta, all'unità identificata con il m.n. 1184 sub 20.

- Unità m.n. 1184 sub 20: salone posizionato al piano terra dell'ala Ovest della villa attraverso il quale è possibile accedere, alle camere (suites) identificate con il m.n. 1184 subb 8-10-11-12.

Al salone si accede per mezzo porte che si aprono sulla corte esterna identificata con il m.n. 1184 sub 7 BCNC.

- Unità m.n. 1351: catastalmente C/7 tettoia, l'unità consiste in un'area scoperta con sovrastante "gazebo". L'area esterna di pertinenza dell'unità si sviluppa a nord e ad est della villa.

L'unità confina direttamente e senza delimitazioni fisiche con il giardino di pertinenza dell'hotel non oggetto della presente esecuzione.

- I terreni del fg. 16 sono situati a nord e ad est degli immobili sopra descritti. In particolare i mm.nn. 1537-1538-1539 confinano con l'area esterna dell'hotel non oggetto della presente esecuzione.

- Il terreno del fg. 18 m.n. 371 in parte costituisce la stradina di accesso, che attraverso un percorso ad "L" (da est a ovest) dalla pubblica via conduce all'ingresso della villa e all'hotel non oggetto della presente esecuzione. Su parte del terreno è presente una zona pavimentata adibita a parcheggio.

- Il terreno del fg. 18 m.n. 372 attualmente coltivata a vigneto.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Massimo Botter**, Vicolo San Domenico n. 16, Verona, tel. 0458000683, fax 0458401212, email avvmassimobotter@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 non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale

necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota 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.

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

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

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

Spese

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

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

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica,

nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; l'avviso sarà altresì pubblicato sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e sul relativo sito internet www.asteanunci.it., nonché sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net e tramite il servizio di Postal Target .

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso 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.venditepubblichenotarili.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

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso 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).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;

- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;

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

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;

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

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Ludovica Piro - N. 230/2020 R.G.E.**);

- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile se previsto nell'ordinanza di delega intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle

Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubbliche notarili. notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che 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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

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

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 230/2020 R.E. Trib VR" - Notaio Ludovica Piro, alle seguenti coordinate: IT 58 I 03268 11702 052871032660 (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale** "Cauzione Lotto Unico".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

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

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

vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 3 settembre 2024

Il Notaio delegato Ludovica Piro