



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 326/2023 R.E.

Custode Giudiziario Avv. Garzatti Roberta Tel. 347 9815664

mail avv.robortagarzatti@gmail.com

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avvocato Roberta Garzatti, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione (delega n. 117/2024) dott. Dott. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno 13 marzo 2025 alle ore 14.00

presso la sala aste della 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 1

In Comune di **Verona** (VR), Via Unità d'Italia n° 38, al piano primo a ridosso della ferrovia, **piena proprietà di due appartamenti di piccole dimensioni (in pessimo stato conservativo e inagibili, da unire nel rispetto delle dimensioni minime concesse dal regolamento edilizio per unità).**

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 275:

- m.n. 789 sub. 2 – Via Unità di Italia – p.1 - Cat. A/4 – Cl. 2 – 3,5 vani – sup. cat. tot. 61 mq. - totale escluse aree scoperte 57 mq. – R.C.E. 216,91

m.n. 541 sub. 5 – Via Unità di Italia – p.1 - Cat. A/4 – Cl. 3 – 2,5 vani – Superficie catastale 40 mq. - totale escluse aree scoperte 38 mq. – R.C.E. 187,22

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

al valore d'asta di euro 40.000,00 (quarantamila,00)

offerta minima euro 30.000,00 (trentamila,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale: Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti, in relazione al sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, riferisce:

- per quanto riguarda l'unità censita al foglio 275 – particella 789 – sub. 2, le seguenti difformità catastali: diversa distribuzione con eliminazione della tramezza d'ingresso e modificazione degli accessi alle camere; altezze riportate all'interno della planimetria catastale non corrette; rimozione di una finestra all'interno della camera prospiciente la ferrovia;

- per quanto riguarda l'unità censita al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 le seguenti difformità catastali: tramezza di divisione tra la camera e la cucina non in posizione corretta; altezze riportate all'interno della planimetria catastale non corrette;

- che, in seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata e la fusione delle due unità abitative;

- che non è presente un elaborato planimetrico che indica i rispettivi beni comuni non censibili.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) ha riferito nell'elaborato peritale in atti che:

- in seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emerso che non risultano progetti depositati e non è presente un certificato di agibilità dell'immobile;
- da un controllo più approfondito con i tecnici del Comune di Verona, è emerso che è presente una pratica n. 06.03/006292 Anno 2015 per relazione di sopralluogo per l'accertamento di situazione di pericolo. Tale sopralluogo, come indicato all'interno del documento, è stato richiesto da parte dei VV.FF. di Verona. Come evidenziato all'interno dei documenti, viene dichiarata l'inagibilità dei beni appartenenti al lotto 1;
- l'analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;
- vista l'assenza di un progetto depositato presso il Comune di Verona, risulta molto difficile verificare la regolarità edilizia dei beni;
- si fa comunque presente che sono necessari interventi urgenti di risanamento conservativo delle murature, dei solai che risultano essere in pessimo stato manutentivo e di sistemazione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico attualmente caratterizzato da fili volanti che fuoriescono dalle murature;
- le due porzioni appartenenti al lotto1 dovranno essere unite al fine di garantire il rispetto delle SUL minime richieste dal Comune di Verona. Il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 gode di una SUL pari a 31,32 mq, nettamente inferiore ai 45 mq. di SUL minima richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona;
- il bene censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 risulta posizionato ad una quota leggermente diversa dall'adiacente appartamento e le sue altezze interne risultano nettamente inferiori al limite minimo di 270 cm. per i locali abitabili e 240 cm. per i locali accessori;
- il Comune ha informato il sottoscritto, che dovrà essere presentata una pratica edilizia con opere per garantire un risanamento delle unità, un rifacimento degli impianti e il rispetto delle normative igienico sanitarie. Vista la presenza di una porzione con altezze inferiori e rapporti aeroilluminanti inferiori ai termini di legge sarà necessario presentare una richiesta in deroga all'Ulss al fine di ottenere parere al riguardo. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'Ulss e dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'abitazione. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari e allo svolgimento delle opere richieste per il risanamento delle unità, sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Si rinvia all'elaborato per i costi preventivati.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'accesso all'unità censita al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 avviene tramite una passerella posizionata alla quota strada che collega il marciapiede pubblico su via Unità d'Italia fino all'ingresso dell'abitazione; l'accesso invece all'unità censita al foglio 275 – particella 541 – sub. 5, avviene da un vano scala condominiale posizionato alla quota inferiore che conduce direttamente all'appartamento posizionato al piano primo (quota strada rispetto alla via Unità d'Italia);
- attualmente i beni risultano in pessimo stato manutentivo e in situazioni igieniche pessime. Tali beni necessitano di interventi di manutenzione e sistemazione anche statica urgente in quanto presentano solai in situazioni precarie;
- l'appartamento censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 gode di una SUL nettamente inferiore ai 45 mq. consentiti dal regolamento edilizio ed è composto da un locale cucina, un bagno collegato

direttamente con il locale cucina e privo di antibagno, una camera da letto ed un balcone che si affaccia sulla ferrovia posizionata a confine con la proprietà. L'appartamento censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 è dotato di un locale cucina, due camere da letto e un bagno non a norma. Si sottolinea che tutti i locali che compongono l'appartamento non rientrano nei parametri richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona e da quanto richiesto dall' "Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici". Infine, si sottolinea che l'altezza interna dei locali è nettamente inferiore ai 270 cm. Minimi consentiti dalle attuali normative vigenti.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che i beni sono pervenuti giusto atto di compravendita del 05/05/1999 – repertorio n. 55800 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe, trascritto a Verona in data 11/05/1999 ai nn. 15735 R.G. e 10363 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate: Nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso".

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone. Maggiori informazioni presso il Custode.

LOTTO 2

In Comune di **Verona (VR)**, Via Unità d'Italia n° 38, a ridosso della ferrovia, **piena proprietà di due appartamenti di piccole dimensioni** (in **pessimo stato conservativo**, in stato di abbandono e inagibili, **da unire** nel rispetto delle dimensioni minime concesse dal regolamento edilizio per unità).

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 275:

m.n. 541 - sub. 6 – Via Unità di Italia – p.2 - Cat. A/4 – Cl. 3 –2,5 vani – sup. cat. tot. 39 mq. - totale escluse aree scoperte 39 mq. - R.C.Euro 187,22

m.n. 789 - sub. 4 – Via Unità di Italia – p.2 - Cat. A/4 – Cl. 1 –2,5 vani – sup. cat. tot. 53 mq. - totale escluse aree scoperte 53 mq. – R.C.Euro 135,57 Euro

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

al valore d'asta di euro 30.000,00 (trentamila,00)

offerta minima euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti, in relazione al sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, riferisce:

- per quanto riguarda l'unità censita al foglio 275 – particella 541 – sub. 6, le seguenti difformità catastali: la tramezza di divisione tra la camera e la cucina non in posizione corretta; le altezze riportate all'interno della planimetria catastale non sono corrette;

- che, in seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata e la fusione delle due unità abitative;

- che non è presente un elaborato planimetrico che indica i rispettivi beni comuni non censibili.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) ha riferito nell'elaborato peritale in atti che:

- in seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emerso che non risultano progetti depositati e non è presente un certificato di agibilità dell'immobile;

- da un controllo approfondito con i tecnici del Comune di Verona, è emerso che è presente una pratica n. 06.03/006292 Anno 2015 per relazione di sopralluogo per l'accertamento di situazione di pericolo. Tale sopralluogo, come indicato all'interno del documento, è stato richiesto da parte dei VV.FF. di Verona. Come evidenziato all'interno dei documenti, viene dichiarata l'inagibilità dei beni appartenenti al lotto 2;
- l'analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;
- vista l'assenza di un progetto depositato presso il Comune di Verona, risulta molto difficile verificare la regolarità edilizia dei beni;
- si fa comunque presente che sono necessari interventi urgenti di risanamento conservativo delle murature, dei solai che risultano essere in pessimo stato manutentivo e di sistemazione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico attualmente caratterizzato da fili volanti che fuoriescono dalle murature;
- le due porzioni appartenenti al lotto 2 dovranno essere unite al fine di garantire il rispetto delle SUL minime richieste dal Comune di Verona. Il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 gode di una SUL pari a 31,32 mq, nettamente inferiore ai 45 mq. di SUL minima richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona;
- il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 6 gode di una SUL pari a 25,00 mq, nettamente inferiore ai 45 mq. di SUL minima richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona. Si fa presente che il bene censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 4 ha altezze interne nettamente inferiori al limite minimo di 270 cm. per i locali abitabili e 240 cm. per i locali accessori;
- .- il Comune ha informato il sottoscritto, che dovrà essere presentata una pratica edilizia con opere per garantire un risanamento delle unità, un rifacimento degli impianti e il rispetto delle normative igienico sanitarie. Vista la presenza di una porzione con altezze inferiori e rapporti aeroilluminanti inferiori ai termini di legge sarà necessario presentare una richiesta in deroga all'Ulss al fine di ottenere parere al riguardo. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'Ulss e dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'abitazione. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari e allo svolgimento delle opere richieste per il risanamento delle unità sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Si rinvia all'elaborato per i costi preventivati.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'accesso alle due unità avviene da un vano scala condominiale posizionato alla quota inferiore che conduce direttamente all'appartamento posizionato al piano secondo (piano primo conteggiando dalla quota strada);
- attualmente i beni risultano in pessimo stato manutentivo e in situazioni igieniche pessime. Tali beni necessitano di interventi di manutenzione e sistemazione anche statica urgente in quanto presentano solai in situazioni precarie;
- le due abitazioni sono collocate al piano secondo (piano primo conteggiando dalla quota strada). L'appartamento censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 6 gode di una SUL nettamente inferiore ai 45 mq. consentiti dal regolamento edilizio ed è composto da un locale cucina, un bagno collegato direttamente con il locale cucina e privo di antibagno, una camera da letto. L'appartamento si affaccia direttamente sulla ferrovia posizionata a confine con la proprietà. L'appartamento censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 4 è dotato di un locale cucina, una camera da letto e un bagno non a norma. Si sottolinea che tutti i locali che compongono l'appartamento non rientrano nei parametri richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona e da quanto richiesto dall' "Art.

38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici”. Si sottolinea che l’altezza interna dei locali è nettamente inferiore ai 270 cm. minimi consentiti dalle attuali normative vigenti.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che il bene censito al foglio 275 particella 541 sub 6 è pervenuto giusto atto di compravendita del 05/05/1999 – repertorio n. 55800 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe, trascritto a Verona in data 11/05/1999 ai nn. 15735 R.G. e 10363 R.P., il bene censito al foglio 275 particella 789 sub 4 è pervenuto giusto atto di compravendita del 26/01/2001 – repertorio n. 228.534 – Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola, trascritto a Verona in data 16/02/2001 ai nn. 5960 R.G. 4202 R.P..

Formalità gravanti sull’immobile che non verranno cancellate: Nessuna

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone. Maggiori informazioni presso il custode.

LOTTO 3

In Comune di **Verona** (VR), Via Roncisvalle n. 50/A, all’interno del territorio della Zai di Verona, **piena proprietà di magazzino – locale di deposito** al piano seminterrato, in scarso stato conservativo.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 350:

m.n. 234 - sub. 6 graffato a m.n. 237 sub 2- Via Roncisvalle n. 50 – p.T - Cat. C/2 – Cl. 5 –38 mq. – sup. cat. tot. 57 mq. – R.C.E. 141,30

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

al valore d’asta di euro 17.000,00 (diciasettemila,00)

offerta minima euro 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale

Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell’elaborato peritale in atti, in relazione al sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, ha evidenziato:

- che sussistono le seguenti difformità catastali: il locale d’ingresso del magazzino risulta più stretto; le altezze riportate all’interno della planimetria catastale non sono corrette; per il locale magazzino in ingresso l’altezza è pari a 227 cm. mentre per il locale magazzino sul retro l’altezza interna è pari a 179 cm; la porta d’ingresso risulta non correttamente posizionata e la finestra sul fronte est risulta assente; il wc dovrà essere eliminato poiché non autorizzato;
- che, in seguito alla presentazione e all’ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia in sanatoria, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l’aggiornamento della documentazione depositata;
- che non è presente un elaborato planimetrico che indica i rispettivi beni comuni non censibili.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) ha riferito nell’elaborato peritale in atti che:

- in seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione: Condono edilizio n. 18738 del 14/04/1986;
- l’analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall’Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all’archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;

- le dimensioni interne dei locali specialmente del locale ingresso non corrispondono e gli ambienti risultano da rilievo di larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Inoltre, le altezze interne sono nettamente inferiori a quanto rappresentato all'interno della planimetria. Per il locale magazzino in ingresso l'altezza è pari a 227 cm. mentre per il locale magazzino sul retro l'altezza interna è pari a 179 cm. Il bagno dovrà essere eliminato poiché non gode dei requisiti minimi richiesti. Il Comune informa il sottoscritto, che dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria e vista la presenza di altezze interne nettamente inferiori ai termini di legge sarà necessario presentare una richiesta in deroga all'Ulss al fine di ottenere parere al riguardo. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'Ulss e dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'abitazione. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari e allo svolgimento delle opere richieste per il risanamento delle unità sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Si rinvia all'elaborato per i costi preventivati.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'accesso avviene tramite un cancelletto pedonale o in alternativa un cancello carrabile posizionato sulla corte esterna esclusiva indicata con il mappale 237. Dalla corte esclusiva si accede ad una scaletta che conduce al piano seminterrato ove si distribuisce il locale di deposito. Il bene risulta composto da un primo locale con altezze pari a 227 cm., un piccolo disimpegno che distribuisce ad un bagno non autorizzato e ad un secondo locale di deposito con altezze nettamente inferiori ai limiti consentiti e precisamente pari a 179 cm.;

- l'impianto elettrico risulta collegato direttamente con l'appartamento posizionato al piano superiore. Sarà necessario quindi rendere il bene autonomo eliminando il collegamento con l'abitazione e richiedendo un nuovo contatore a specifico servizio dell'unità.

Titolo di provenienza

Il bene è pervenuto a parte eseguita per atto di compravendita del 30/03/2004 – repertorio n. 253.445 – Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola, trascritto a Verona in data 27/04/2004 ai nn. 18096 R.G. e 10730 R.P..

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione risulta la seguente formalità:

trascrizione di contratto preliminare di compravendita (Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010) in data 24/03/2010 ai nn. 11486 R.G. e 7029 R.P. cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione nei termini di cui all'art. 2645 bis c.c.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone. Maggiori informazioni presso il Custode.

LOTTO 4

In Comune di **Verona** (VR), Via Merano n° 17, **piena proprietà di laboratorio** al piano terra.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 332:

m.n. 248 - sub. 7-Via Merano n. 17 – p.T - Cat. C/3 – Cl. 2 –57 mq. – Sup. cat. TOT. 57 mq. – R.C.E. 209,01

al valore d'asta di euro 27.000,00 (ventisettemila,00)

offerta minima euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) in relazione al sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato:

- che sussistono le seguenti difformità catastali: sul retro del locale non è presente l'apertura di collegamento con l'unità retrostante ed è stata tamponata; non è presente la nicchia sul lato sinistro e il muro prosegue in linea retta senza la rientranza rappresentata in planimetria;
- che in seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia in sanatoria, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- a seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia, è emersa la seguente documentazione:

SK n° 962 del 1988 per la ristrutturazione di una porzione di fabbricato artigianale ed uffici in via Murano n° 17,

SK n° 4022 del 1989 per la ristrutturazione di una porzione di fabbricato in via Murano n° 17;

- l'analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;

- l'ultimo progetto depositato per la porzione appartenente al lotto 4 risulta ad oggi ancora in connessione con il laboratorio posizionato sul retro e la sua destinazione d'uso indicata in planimetria è "androne". Nell'anno 2003 quando è stato eseguito il frazionamento catastale, non è stata presentata alcuna pratica edilizia allo sportello edilizia del Comune di Verona;

- in seguito ad un colloquio con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona per la porzione interessata si dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria con divisione – frazionamento dell'unità e cambio d'uso. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'unità. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità ad oggi non presente.

Si rinvia all'elaborato per i costi preventivati.

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

Precisazioni

Si precisa che dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- il bene in oggetto originariamente faceva parte di una porzione più ampia e comprendeva la porzione di fabbricato retrostante. Tale porzione in origine fungeva da androne per l'ampio laboratorio posizionato sul retro dello stabile. La porzione appartenente al lotto 4 si identifica in un locale di forma rettangolare il bene appartenente al lotto 4 si identifica in un locale destinato catastalmente a laboratorio, ma attualmente utilizzato come autorimessa e deposito dotato di un controsoffitto a listelli in lamiera e di un portone di accesso in ferro in scarso stato manutentivo. Non sono presenti altre finestre o punti aereo illuminati ad eccezione del portone di accesso;

- non è stato possibile chiarire alcuni aspetti riguardo l'impianto elettrico e precisamente se esso risulta autonomo o risulta ancora ad oggi collegato con la porzione retrostante. Non è stato possibile individuare né all'interno dell'unità né esternamente un contatore per l'impianto elettrico. Sarà necessario quindi rendere il bene autonomo eliminando l'eventuale collegamento con l'unità adiacente e richiedendo un nuovo contatore a specifico servizio dell'unità;

- le spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio risultano essere pari ad un arretrato di 7.748,28 € di cui 696,57€ risalenti all'ultimo bilancio preventivo (01/01/2023 – 31/12/2024).

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti il bene risulta pervenuto giusto atto di compravendita del 01/06/2004 – rep. 254476– Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola, trascritto a Verona in data 29/06/2004 ai nn. 28575 R.G. e 16905 R.P..

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate:

Sull'immobile oggetto di esecuzione risulta la seguente formalità:

trascrizione di contratto preliminare di compravendita (Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – rep. 3867/2862 del 03/03/2010) in data 24/03/2010 ai nn. 11486 R.G. e 7029 R.P. cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione nei termini di cui all'art. 2645 bis c.c.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone. Maggiori informazioni presso il Custode.

LOTTO 5

In Comune di **Verona (VR)**, Via Lazise n° 9, **piena proprietà un immobile censito come abitativo di mq 33 catastali**, al piano primo di un complesso condominiale costituito da diverse unità.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 296:

. m.n. 294 - sub. 5 . Cat. A/2 – Cl. 2 –2 vani –sup. cat. tot. 33 mq. - totale escluse aree scoperte 32 mq. – R.C.E. 222,08

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

al valore d'asta di euro 25.000,00 (venticinquemila,00)

offerta minima euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 1.000,00 (mille,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea), a seguito del sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, ha evidenziato:

- le seguenti difformità catastali: rimozione di una tramezza di divisione tra l'angolo cottura e il disimpegno; tamponamento dell'accesso del bagno indicato in planimetria e realizzazione di un nuovo accesso direttamente dalla zona giorno;

- in seguito all'incontro con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona è emerso che tale bene non è sanabile in quanto tale appartamento non era stato autorizzato e non presenta le metrature minime (SUL) richieste dal vigente regolamento edilizio. Si potrà presentare una pratica per esatta rappresentazione grafica mediante pratica Docfa;

- non sono è presente alcun elaborato planimetrico per il condominio che possa identificare con precisione i beni in comune. Le pertinenze riguardano l'androne di accesso e il vano scala condominiale.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- a seguito della richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione:

SK n° 10741 del 1961 per la costruzione di un fabbricato

Abitabilità del 24 Maggio 1963 n. 2800

SK n° 1413 del 1977 per la sistemazione interna (PRATICA NON CONCESSA – RESPINTA);

- l'analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;

- all'interno della pratica SK n° 10741 autorizzata per la costruzione del fabbricato, l'appartamento appartenente al lotto 5 non risulta identificabile in quanto facente parte di un altro appartamento;

- nell'anno 1977 è stata presentata una nuova pratica (SK 1413) per la realizzazione di un nuovo ingresso condominiale e la sistemazione interna di alcune unità abitative. All'interno dell'elaborato grafico dell'SK 1413, l'immobile oggetto di descrizione, è identificabile seppur con alcune difformità. La pratica SK 1413 però non è mai stata autorizzata ed è stata respinta dal Comune di Verona. All'interno della documentazione non è evidenziato la motivazione ma si presuppone che tale parere negativo derivi dalle metrature eccessivamente ridotte delle unità residenziali oggetto di modifica;

- in seguito all'incontro con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona è emerso che tale bene **non è sanabile** in quanto l'appartamento non era stato autorizzato all'epoca e non presenta le metrature minime (SUL) richieste dal vigente regolamento edilizio.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'immobile si affaccia sul lato nord dello stabile ed è composto da un disimpegno d'ingresso all'interno del quale è collocato un piccolo angolo cottura, un piccolo locale con balcone e un bagno che si affaccia direttamente sul locale principale e privo di antibagno. L'immobile gode di una SUL pari a 30 mq. e risulta essere nettamente inferiore ai 45 mq. consentiti dal regolamento edilizio;

- l'accesso avviene tramite un portone in alluminio e vetro posizionato direttamente sulla via Lazise;

- sussistono spese condominiali insolute.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti il bene risulta pervenuto giusto atto di compravendita del 15/02/2000 – repertorio n° 56539 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe, trascritto in data 23/02/2000 al n. 4708 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità:

- trascrizione di contratto preliminare di compravendita (Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3864/2859 del 03/03/2010) in data 22/03/2010 ai nn. 11023 R.G. e 6751 R.P. cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione nei termini di cui all'art. 2645 bis c.c.;

- trascrizione di domanda giudiziale derivante da risoluzione di contratto (Pubblico ufficiale Tribunale di Verona – repertorio n. 864 del 23/01/2013) in data del 15/02/2013 – 6082 R.G. 3710 R.P. si legge nel quadro D *“accertato e dichiarato l'inadempimento colpevole di (...) ex art. 1453 c.c. per le ragioni di cui al presente atto dichiararsi la risoluzione del contratto di cui causa con conseguente diritto per l'attore, ex art. 1385 c.c., a richiedere il doppio della caparra corrisposta oltre ad interessi legali dal di del recesso al saldo”*.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone e cose.

LOTTO 6

In Comune di **Verona** (VR), Via Quattro Rusteghi n° 3, al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Quattro Rusteghi”, in un contesto prevalentemente residenziale situato all'inizio del quartiere di Borgo Roma, **piena proprietà di soffitta – locale di deposito**.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 299

m.n. 525 - sub. 38– Cat. C/2 – Classe 1 -- Consistenza 14 mq. – Superficie catastale 16 mq. – R.C.E. 27,48

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

al valore d'asta di euro 6.000,00 (seimila,00)

offerta minima euro 4.500,00 (quattromilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea), a seguito del sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, ha evidenziato:

- le seguenti difformità catastali: porta di accesso alla cantina spostata verso destra rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- che sarà possibile presentare una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica per l'aggiornamento della documentazione depositata;
- che non è presente alcun elaborato planimetrico per il condominio che possa identificare con precisione i beni in comune. Le pertinenze riguardano l'androne di accesso, il vano scala condominiale e il corridoio di distribuzione alle cantine.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- da ricerche eseguite presso l'archivio cartaceo della Direzione Attività Edilizia Suap-Suep del Comune di Verona, la pratica richiesta (SK 5298/67 a nome Cassa di Risparmio rilasciata in data 11/08/1967 avente oggetto: costruzione fabbricato con abitazioni e negozi in via Tombetta/via 4 Rusteghi) non risulta al momento reperibile. Tuttavia, è presente il certificato di abitabilità n. 88237 del 20/11/1970;
- sulla base dei documenti forniti dalla P.A. risulta impossibile verificare la regolarità edilizia del bene rispetto al progetto depositato in Comune.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- l'accesso al fabbricato avviene tramite un portone in ferro e vetro posizionato direttamente sulla via Quattro Rusteghi al civico 3, l'accesso alla soffitta avviene tramite il vano scala condominiale, dotato anche di ascensore che conduce solo fino al terzo livello. Al quarto piano si accede ad una porta in legno che conduce ad un corridoio comune di distribuzione delle varie soffitte;
- le spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio risultano essere pari ad un arretrato di 2.013,96 €.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che il bene è pervenuto giusto atto di compravendita del 17/02/2003 – n. di repertorio 247220 Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola, trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 8218 R.G. e 5255 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate:

Sull'immobile oggetto di esecuzione risulta la seguente formalità:

trascrizione di contratto preliminare di compravendita (Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010) in data 24/03/2010 al n. 7029 R.P. cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione nei termini di cui all'art. 2645 bis c.c.;

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone. Maggiori informazioni presso il custode.

LOTTO 7

In Comune di **Verona** (VR), Via Brigata Acqui n° 1/B, in contesto residenziale e produttivo – commerciale, all’inizio del quartiere di Borgo Roma, **piena proprietà di magazzino – Locale di deposito** (censito come abitazione)

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 290

m.n. 221 - sub. 10 – Cat. A/3 – Cl. 5– 3 vani – sup. cat. tot. 34 mq. – R.C.E. 402,84

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

al valore d’asta di euro 18.000,00 (diciottomila,00)

offerta minima euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :

Euro 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale

Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/07/2024 ha evidenziato:

- “Visto quando descritto al punto D.7.3.2. e 7.6 sarà necessario presentare una pratica Docfa per ripristino alla situazione originaria e per l’aggiornamento della documentazione depositata. Inoltre, si fa presente che la porzione indicato in planimetria come “WC” e “RIP” sono volumi esterni non autorizzati e quindi dovranno essere rimossi”;
- che non sono è presente alcun elaborato planimetrico che possa identificare con precisione i beni in comune. Le pertinenze riguardano la corte esterna per accedere al bene alle altre unità presenti al piano primo e collegata con scala esterna con partenza da corte di accesso.

Situazione urbanistica

Si segnala che l’Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell’elaborato peritale in atti ha riferito che:

- a seguito della richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione:

SK n° 11491 del 1953 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino e abitazione;

Abitabilità n. 5872 del 01/03/1956;

- l’analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall’Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all’archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;

- in seguito all’ottenimento della documentazione inerente all’immobile previo domanda di accesso atti richiesta al Comune di Verona, è emerso che tale unità risulterebbe inserita come magazzino. Tale aspetto, come visionato con i tecnici dell’edilizia privata del Comune di Verona, si evince dall’elaborato grafico originario e unico documento presente agli atti. Precisamente, il progetto del 1953, prevedeva la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino e abitazione. I magazzini erano collocati al piano terra mentre le abitazioni al piano primo accessibili da una scala esterna di collegamento. La porzione appartenente al lotto 7 è collocata al piano terra e come rappresentato nell’elaborato grafico è privo di alcuna finestra – portafinestra di affaccio verso l’esterno ad eccezione della porta d’ingresso. È evidente quindi, l’utilizzo con destinazione a magazzino della porzione interessata. Attualmente invece ne viene fatto utilizzo come abitazione non autorizzata e in pessimo stato conservativo. All’interno del locale è stato ricavato un piccolo bagno alla porzione di fabbricato, un angolo cottura, un piccolo locale giorno e una camera da letto;

- inoltre, sono state realizzate delle aperture non autorizzate sia sul prospetto est realizzando una porta finestra, sia sul prospetto sud, realizzando un'ampia portafinestra. Si ritiene necessaria un ripristino alla destinazione d'uso autorizzata e una messa a norma della parte impiantistica;

- **l'attuale destinazione d'uso a residenza non è sanabile** e dovrà essere ripristinata alla situazione originaria viste anche le metrature SUL dell'unità nettamente inferiori ai 45 mq. previsti dall'attuale regolamento edilizio vigente. La metratura SUL dell'unità risulta pari a 30 mq.

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

Precisazioni

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- l'accesso avviene tramite un cancelletto in ferro posizionato direttamente sulla via Brigata Acqui al civico 1/B;

- l'unità versa in pessimo stato manutentivo sia per quanto riguarda l'aspetto delle finiture e materiali interni sia per quanto riguarda la parte impiantistica non a norma;

- le pertinenze riguardano la corte esterna per accedere al bene alle altre unità presenti al piano primo e collegata con scala esterna con partenza da corte di accesso.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che il bene è pervenuto giusto atto di compravendita del 05/04/2006 – n. di repertorio 62358/12855 Notaio Dott. Tucci Giuseppe, trascritto in data 07/04/2006 ai nn. 16210 R.G. e 9829 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione grava la seguente formalità:

- trascrizione di contratto preliminare di compravendita Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010, in data 24/03/2010 al numero di formalità 7029 cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione nei termini di cui all'art. 2645 bis c.c.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode in data 20 luglio 2024 il bene risulta occupato da persone e cose.

Dalla documentazione in atti risulta autorizzazione del G.E. del 18 settembre 2024 all'azione di sfratto per morosità. Maggiori informazioni presso il custode.

LOTTO 8

In Comune di **Verona** (VR), Via Ghetto n° 77, al piano terra di un fabbricato condominiale composto da poche unità, in contesto prevalentemente residenziale situato all'inizio del quartiere di Santa Lucia -Golosine locale, **piena proprietà** di locale destinato a **cantina** di 6 mq catastali.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Fg. 292

m.n. 284 - sub. 5– Categoria C/2 – Classe 6 – Consistenza 4 mq. – Superficie catastale 6 mq. – R.C.E. 17,56

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

al valore d'asta di euro 3.500,00 (tremilacinquecento,00)

offerta minima euro 2.625,00 (duemilaseicentoventicinque,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a :
euro 500,00 (cinquecento,00)

Situazione catastale

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea), a seguito del sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato:

- le seguenti difformità catastali: la porta di accesso alla cantina spostata verso sinistra rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; il bene comune non censibile indicato al sub 11 chiuso con una tramezza;
- che da comunicazione dell'ufficio accesso atti del Comune di Verona, sarà possibile presentare una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica per l'aggiornamento della documentazione depositata.

Situazione urbanistico edilizia

Si segnala che l'Esperto Stimatore (Arch. Zenaretti Andrea) nell'elaborato peritale in atti ha riferito che:

- a seguito della richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa che non sono presenti progetti per la porzione interessata. Tuttavia, è presente il certificato di abitabilità n. 1862 del 28/05/1953;
- l'analisi dei documenti è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti;
- risulta impossibile verificare la regolarità edilizia del bene rispetto al progetto depositato in Comune.

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

Precisazioni

Dall'elaborato peritale in atti risulta che:

- dalla via Ghetto si accede direttamente ad una corte interna che distribuisce l'accesso alle varie unità e al bene oggetto di perizia; dal vano scala condominiale è possibile accedere tramite una porta in legno ad un piccolo disimpegno comune che conduce alla cantina priva di porta caratterizzata da pareti in parte rasate e in parte mattoni a vista.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che il bene è pervenuto giusto atto di permuta del 04/12/2007 – n. di repertorio 63600/13936 Dott. Tucci Giuseppe Notaio in Verona, trascritto in data 06/12/2007 ai nn. 56850 R.G. e 32127 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguente formalità:

trascrizione di contratto preliminare di compravendita (Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010), in data 24/03/2010 ai nn. 11486 R.G. e 7029 R.P. cui non ha fatto seguito alcuna trascrizione nei termini di cui all'art. 2645 bis c.c.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

Stato di occupazione

Dalla relazione del custode del 20 luglio 2024 i beni risultano liberi da persone e cose. Maggiori informazioni presso il custode.

Custodia

Per visionare gli immobili, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento e all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al **custode giudiziario Avv. Garzatti Roberta** con studio in Pescantina (VR) Via Verdi, 15 Tel. 347 9815664 mail avv.robtagarzatti@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. Maggiori informazioni presso il custode.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

- 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 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 (o in alternativa vaglia posta o assegno postale), entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), **presso l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2, previo appuntamento.** 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 multa 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 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>, e almeno 45 giorni prima sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e 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 Professionista delegato presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**, con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al numero 0458006661 all'indirizzo mail notes@notariato.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è il cui portale è **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** il cui portale è <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. 0444346211- e-mail: help@fallco.it.

Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. - e-mail:

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 **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2**

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 (o in alternativa vaglia posta o assegno postale) intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Avv Roberta Garzatti n. 326/2023 R.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 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 (o in alternativa vaglia posta o assegno postale) non trasferibile 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.fallcoaste.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 "**TRIBUNALE DI VERONA PROC. ESEC. IMM. 326/2023 R.E.** alle seguenti coordinate **IT78T088071170100000879055** indicando come causale il Lotto, la data d'asta e che trattasi di cauzione.

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 dello stesso.

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, 4 dicembre 2024

Il professionista delegato
Avvocato Roberta Garzatti