

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**MODALITA' TRADIZIONALE**

**Causa civile divisione giudiziale n. 5939/2017 R.G.**

La sottoscritta Dott.ssa Floriana Zago Notaio in Sant' Ambrogio di Valpolicella (VR), associata a NOT.ES., delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore, Tommasi di Vignano Eugenia, avvisa che sono posti in vendita i seguenti

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico (CTU 29/09/2021)**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, frazione Domegliara, via Cesare Battisti n. 405/407, **piena proprietà di complesso immobiliare** in unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e uno interrato **con area pertinenziale** adibita in parte a parcheggio in parte a verde, costituito da **locale deposito** al piano seminterrato, **negozio** con retronegozio e magazzino al piano terra, **due civili abitazioni** al piano primo e secondo e **soffitta** al sottotetto.

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Fg. 18:

- m.n. 1883 sub 3 – Via Cesare Battisti n. 407 - p. 1 - cat. A/2 – cl. 4 – 6,5 vani – sup. cat. tot. 153 mq - escluse aree scoperte 145 mq - R. C. Euro 503,55
- m.n. 1883 sub 4 - Via Cesare Battisti n. 407 – p. 2 - cat. A/2 – cl. 4 – 6,5 vani – sup. cat. tot. 153 mq - escluse aree scoperte 145 mq - R. C. Euro 503,55
- m.n. 1883 sub 7 (ex sub 1 e sub 2) - Via Cesare Battisti n. 405 -p. T - cat. C/1 – cl. 8 – 152 mq - sup. cat. tot. 163 mq - R. C. Euro 2.983,05
- m.n. 1883 sub 8 (ex sub 1 e sub 2) - Via Cesare Battisti n. 407 – p. S1 T - cat. C/2 – cl. 2 – 342 mq – sup. cat. tot. 352 mq - R. C. Euro 459,23
- m.n. 1883 sub 9 – Via Cesare Battisti n. 407 – p.3 – cat. C/2 – cl.1 – 136 mq - sup. cat. 60 mq - R.C. Euro 154,52
- m.n. 1883 sub 5 e sub 6 BCNC

Catasto Terreni del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

m.n. 1883 - ente urbano – ha 00.07.50

**Prezzo base Euro 378.000,00 - Rilancio minimo Euro 5.000,00**

**Prezzo minimo da offrire Euro 283.500,00**

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

Dalla perizia in atti (Geom. Arianna Filippozzi) in data 29 settembre 2021 risulta che:

- gli immobili sono stati edificati in seguito alle seguenti autorizzazioni: Licenza di Costruzione in data 23/07/1962 per “*costruzione casa abitazione e negozio*”; Licenza di Costruzione n° 20 in data 09/03/1966 per “*la sopraelevazione di una casa di civile abitazione*”; Certificato di Abitabilità, rilasciato in data 27/04/1976 inerente il solo piano 2°; Licenza di Costruzione in data 23/07/1968, prot. 4535, reg. costr. n. 67, per “*ampliamento di un fabbricato da adibirsi a elettro officina*”; Concessione Edilizia n° 131, in data 30/12/1987, prot. 3447, per “*ampliamento di un edificio ad uso magazzino e deposito materiali elettrici*”, di cui è parte integrante la convenzione edilizia (di cui alle precisazione in calce) trascritta a Verona in data 15/02/1988 RG 4379, RP 3022; Concessione Edilizia n° 118, in data 25/10/1990, prot. 7123, per “*variante alla conc. ed. n. 131 del 30/12/1987 per spostamento fabbricato ad uso commerciale*”; Permesso di Costruire in Sanatoria n° 164, condono edilizio n° 114/94, prot. 11330 CAT X DF/bf, rilasciato in data 25/08/2004, relativo alle “*opere abusivamente eseguite, consistenti nell’ampliamento al piano primo interrato e il ricavo di un nuovo locale al secondo piano interrato al fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto dei Fabbricati al fg. 18 m.n. 1883*”; Permesso di Agibilità, prot. 11330 cat. N. X/DF/bf, rilasciato dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) in data 25/08/2004;
- che il manufatto portico al piano terra pertinente al sub. 3, e sovrastante terrazza pertinente al sub. 4 risultano raffigurati nell’elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria come

di fatto esistenti ma NON sono autorizzati nelle precedenti pratiche (C.E. n° 118 del 25/10/1990 e antecedenti), e NON sono oggetto di condono nella sanatoria stessa. Va quindi rilevato come il predetto manufatto (portico con sovrastante terrazza) risulti evidentemente NON regolare sotto il profilo autorizzativo amministrativo;

- gli immobili **NON risultano regolari** sotto il profilo **amministrativo** ed andranno quindi regolarizzati, come anche risultante dalla integrazione di perizia “Chiarimenti del CTU” del 25.01.2022.

Con provvedimento del 07.10.2024 il Giudice Istruttore ha ordinato di dare corso alla vendita pure in presenza di tali difformità.

### **Ulteriori Precisazioni**

Si precisa che dalla documentazione in atti sui beni posti in vendita risultano sui beni posti in vendita:

- trascrizione in data 15 febbraio 1988 ai nn. 4379 e 3022, di **convenzione edilizia** in data 01/12/1987, a **favore** del Comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR) con cui ci *si è impegnati a destinare in perpetuo l’area di mq 75,95 a verde e a parcheggio* parte dell’area scoperta all’epoca individuata fg A/3 mapp.1010 – 1011 (attuale EU m.n. 1883) al fine di ottenere il rilascio di Concessione Edilizia per ampliamento di attività artigianale/commerciale. La modalità e la localizzazione dell’area oggetto di concessione è stata puntualmente definita nella C.E. n°131 del 1987 prot. 3447 del Comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR);

- trascrizione in data 19 dicembre 2023 ai nn. 52387 e 39326 della domanda giudiziale di divisione che ha dato origine al presente procedimento e che non sarà cancellata con il decreto di trasferimento;

- trascrizione in data 17 maggio 2010 ai nn. 19332 e 11754 di domanda giudiziale di divisione che ha dato origine al procedimento n. 2331/2000 R.G. cui ha fatto seguito sentenza in data 5 aprile 2014 n. 755/2014, n. 2503 cron., n. 1835 rep., con cui la predetta domanda è stata dichiarata improponibile ed è stata ordinata la cancellazione della sua trascrizione. Tale formalità non sarà cancellata con il decreto di trasferimento, ma potrà essere cancellata a cura e spese dell’acquirente;

- trascrizione in data 12 ottobre 2009 ai nn. 38592 e 23165 di pignoramento immobiliare nei confronti di un comproprietario, che ha originato il procedimento esecutivo n.497/2009 R.E., cui ha fatto seguito provvedimento in data 22 giugno 2016 di (esecutività del progetto di distribuzione agli atti e contestuale) estinzione della predetta procedura esecutiva e cancellazione della trascrizione del suo pignoramento in relazione a quanto non alienato. Tale formalità non sarà cancellata con il decreto di trasferimento, ma potrà essere cancellata a cura e spese dell’acquirente.

Si precisa che dalla perizia in atti risulta che:

- il complesso immobiliare è strutturato in un unico corpo di fabbrica, elevato a quattro piani fuori terra e un piano interrato, così suddivisi: • piano interrato: locale di deposito; • piano terra: negozio, retro negozio e magazzino; • piano primo, secondo e sottotetto: civili abitazioni e soffitta. E’ presente a Sud del fabbricato un’area pertinenziale adibita a parcheggio autovetture e a Nord del fabbricato un’area verde in parte adibita a parcheggio e in parte adibita a verde privato;

- esternamente il complesso immobiliare si presenta evidentemente e scarsamente manutentato, specie negli sporti del tetto e su gran parte della superficie verticale. In fase di sopralluogo si sono riscontrati, tra l’altro, distacchi, rotture, cavillature e fessurazioni degli intonaci esterni ormai datati e puntualmente inconsistenti. Le mancate riparazioni delle finiture esterne nel suo insieme, nel tempo, hanno provocato le infiltrazioni riscontrate all’interno degli immobili e documentate dalla scrivente. Le aree di pertinenza esterna risultano invece sufficientemente manutentate;

- le due porzioni di area scoperta godono della possibilità di due accessi autonomi ed

indipendenti. In particolare l'area antistante, già adibita a parcheggio al servizio del negozio, è direttamente accessibile dalla strada pubblica. L'area retrostante è accessibile da cancello ricavato sulla strada posta a est del fabbricato;

- quanto alle **planimetrie catastali**, le stesse risultano sostanzialmente conformi allo stato reale dei luoghi;

- non risulta l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene, all'attuale stato di occupazione e alla liberazione dei beni rivolgersi al custode giudiziario, **Avv. Malizia Paolo** con studio in Via Leone Pancaldo n. 68, 37138 Verona Tel. 045 595586 - e-mail: [cavvpaolomalizia@gmail.com](mailto:cavvpaolomalizia@gmail.com). I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario preferibilmente 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

### **La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO**

**avverrà il giorno 22 maggio 2025 alle ore 14.00**

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

**Nel giorno fissato**, si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.,
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti,
- alla eventuale deliberazione sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c.,
- all'eventuale gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

### **Spese**

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al

notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione, presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso l'ufficio sito in Verona, Stradone Maffei n. 2 e presso il sito del Tribunale.

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione per estratto sul quotidiano "L'Arena" e/o "Il Corriere della Sera – Il Corriere di Verona" e sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e, **unitamente alla perizia di stima**, sui sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) nonché mediante servizio Postaltarget,

### **Ufficio competente NOT.ES.**

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

### **VENDITA SENZA INCANTO**

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

**Per partecipare alla gara ex art. 573 c.p.c. occorre conoscere la lingua italiana, pena l'esclusione.**

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

### **Per l'efficacia dell'offerta**

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

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

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

B) **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura.

### **L'offerta deve contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),

- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data e l'ora 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 o altro, deve essere apposta sulla busta.

**L'offerta non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 19 febbraio 2025

Il Notaio delegato Dott.ssa Floriana Zago