



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 325/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Daniela Deguidi Tel.: 0458035655 mail:
danieladeguidi@studiodavvocato.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Mondardini, Notaio in Verona (VR), presso nov@,
delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 10 dicembre 2025 alle ore 14:30 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, 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**, Via Lazise n. 8, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio Golo", **piena proprietà di appartamento al piano terzo con annesse cantina** al piano interrato e **soffitta** al piano quarto.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 296:

mapp. 224 sub 9, Via Lazise n. 8, z.c. 3, P. S1-3-4, cat. A/3 - cl. 2 vani 5 sup.cat. mq. 71 - R.C. Euro 400,25

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

al valore d'asta di Euro 53.000,00 (cinquantatremila)

offerta minima Euro 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico catastale.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano terzo:

- leggere difformità interne;

- difformità altezze interne.

cantina piano interrato:

- difformità altezze interne.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le seguenti pratiche edilizie:

- richiesta di licenza edilizia n. 65688 del 10/12/1957 per la costruzione di una casa nella 2° traversa di via Golosine-S. Lucia, non approvata (n. 13496 risposta del Comune);

- licenza edilizia n. 7805 del 05/08/1958 (ante 01/09/1967) con la quale il Comune di Verona concede di costruire un fabbricato nella 2° traversa di via Golosine;

- richiesta di licenza edilizia n. 2660 del 02/03/1959 per varianti al progetto di costruzione di un fabbricato nella 2° traversa di via Golosine, non approvata;

- abitabilità del 10/08/1960, riguardante la palazzina di nuova costruzione posta in via O. Caccia n. 9 (attuale via Lazise n. 8).

Il Perito ha concluso che lo stato reale dei luoghi risulta profondamente difforme dallo stato autorizzato anche per quanto riguarda la delimitazione perimetrale interna delle singole unità.

Per miglior comprensione a pagina 34 della perizia sono state elencate le più consistenti difformità:

abitazione piano terzo:

- difformità distributive interne;

- diversi fori finestre;

- diversa posizione e forma balcone.

cantina piano interrato:

- difformità di perimetrazione;

- difformità altezze interne

soffitta piano quarto:

- non disegnata.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 6.000,00 oltre accessori di legge.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e di mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita**

trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita 12.03.2002 n. 114531 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (VR), risulta che l'immobile posto in vendita è sottoposto ai patti e alle condizioni contenuti e richiamati nell'atto di compravendita ad autentica notaio Silverio Grassi di Verona in data 21/01.1997 n. 14761 Rep., trascritto a Verona il 17/02/1997 ai nn. 4585/3409.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che: l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili registrato presso l'ufficio Verona 1, in data 15/03/2013, serie 3, n. 2357 (allegato alla perizia).

Con il predetto contratto di locazione in data 10/03/2013 la società esecutata ha locato l'immobile ad uso abitativo, con canone annuo di Euro 4.800,00 (anni 3+3 con inizio il 10/03/2013).

Il contratto secondo quanto appreso dal perito è ancora in essere e il canone a suo parere è congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica di tipo ordinario è riferibile all'epoca di edificazione (fine anni '50) ed è autonoma.

2) La conduttrice nel corso di sopralluogo ha riferito al perito di non utilizzare la soffitta e di non conoscerne l'ubicazione per cui non è stato possibile prenderne visione. Dall'esame della documentazione catastale emerge che il piano quarto è adibito a soffitta ma risulterebbe privo di partizioni interne con altezza massima di m 2,40 e minima di m 0,4.

3) L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Lazise, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Verona**, Via Andrea Palladio n. 2, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Fabbricato M", **piena proprietà di appartamento al piano terra con annessa cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 265:

mapp. 7 sub 13, Viale Andrea Palladio n. 2, z.c. 3, P. S1-T, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4,5 sup.cat. mq. 61 - R.C. Euro 418,33

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso

comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 51.000,00 (cinquantunomila)

offerta minima Euro 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) All'attualità è presente in banca dati un elaborato planimetrico catastale (piano sottostrada parziale).

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia 6635 del 07/09/1959 per la costruzione di un fabbricato di 6 piani e 12 alloggi sul piazzale di Porta Nuova, fg E/11, m.n. 68 (ante 01/09/1967);

- permesso di costruire n. 06.03/004335 anno 2007, rep 363 del 28/03/2008, per frazionamento di un'unità immobiliare in due con realizzazione di opere interne nel fabbricato sito in via Palladio 2;

- DIA prot 151416 del 30/08/2008 per opere in variante alla ristrutturazione di un immobile sito in Verona, via Palladio n. 2;

- Agibilità fasc. 06.03/008725/2008 prot.247450 del 27.10.2008.

L'unità immobiliare risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato DIA prot 151416 del 30/08/2008, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Il perito ha tuttavia rilevato che l'amministratore condominiale ha fornito relazione tecnica redatta dall'Arch. Camparsi Davide con la quale sono state evidenziate difformità delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato per cui il fabbricato condominiale non risulterebbe regolare rispetto alla pratica sk 6635/59 (vedasi pagina 52 della perizia e la documentazione ad essa allegata).

Eventuali irregolarità del fabbricato condominiale dovranno essere quindi oggetto di accertamento da parte dell'aggiudicatario.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente

lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta **Costituzione di servitù coattiva per appoggio ganci/pali filovia, trascritta a Verona il 13/08/2021** ai nn. 38204/27536, a favore Comune di Verona e gravante sull'ente comune fg 265, m.n. 7.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

Su richiesta del perito l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. È stato fornito unicamente un prospetto relativo ad un contratto n. 9627 scaduto al 31/10/2023.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal Sig. (omissis) che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014, con canone di locazione annuo di Euro 4.800,00 e durata dal 01/11/2014 al 31/10/2017.

E' stata inoltre fornita ricevuta di avvenuta registrazione datata 11/11/2014.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

In considerazione dell'immobile il canone risulta comunque congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica esistente in loco di tipo ordinario era dotata di dichiarazione di conformità reperita in Comune ed allegate alla perizia.

Impianto elettrico autonomo, riscaldamento condominiale, acqua calda sanitaria con boiler.

2) Uno dei balconi è chiuso con strutture precarie e pannelli plastici.

3) L'accesso condominiale avviene direttamente da viale Andrea Palladio, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'ingresso all'abitazione e alla cantina è consentito dal vano scala comune a tutte le unità del fabbricato che collega i diversi piani.

L'ingresso all'appartamento oggetto di perizia avviene da ingresso comune con altra unità m.n. 7 sub 14.

Regime fiscale

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

Lotto 3

In **Comune di Verona**, Via Andrea Palladio n. 2, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Fabbricato M", **piena proprietà di appartamento al piano terra.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 265:

mapp. 7 sub 14, Viale Andrea Palladio n. 2, z.c. 3, P. T, cat. A/3 - cl. 3 - vani 3,5 sup.cat.

mq. 67 - R.C. Euro 325,37

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

al valore d'asta di Euro 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento)

offerta minima Euro 41.625,00 (quarantunomilaseicentoventicinque) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) All'attualità è presente in banca dati un elaborato planimetrico catastale (piano sottostrada parziale).

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia 6635 del 07/09/1959 per la costruzione di un fabbricato di 6 piani e 12 alloggi sul piazzale di Porta Nuova, fg E/11, m.n. 68 (ante 01/09/1967);

- permesso di costruire n. 06.03/004335 anno 2007, rep 363 del 28/03/2008, per frazionamento di un'unità immobiliare in due con realizzazione di opere interne nel fabbricato sito in via Palladio 2;

- DIA prot 151416 del 30/08/2008 per opere in variante alla ristrutturazione di un immobile sito in Verona, via Palladio n. 2;

- Agibilità fasc. 06.03/008725/2008 prot.247450 del 27.10.2008.

L'unità immobiliare risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato DIA prot 151416 del 30/08/2008, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Il perito ha tuttavia rilevato che l'amministratore condominiale ha fornito relazione tecnica redatta dall'Arch. Camparsi Davide con la quale sono state evidenziate difformità delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato per cui il fabbricato condominiale non risulterebbe regolare rispetto alla pratica sk 6635/59 (vedasi pagina 69 della perizia e la documentazione ad essa allegata).

Eventuali irregolarità del fabbricato condominiale dovranno essere quindi oggetto di accertamento da parte dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta **"Costituzione di servitù coattiva per appoggio ganci/pali filovia, trascritta a Verona il 13/08/2021** ai nn. 38204/27536, a favore Comune di Verona e gravante, oltre a maggior consistenza, sull'ente comune fg 265, m.n. 7.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

Con contratto di locazione in data 09/10/2020 la società esecutata ha locato l'immobile in oggetto a (omissis), uso abitativo, canone annuo di Euro 5.400,00 (anni 3+3 con inizio il 01/10/2020).

Si precisa che da parte dell'Agenzia delle Entrate non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE (che costituisce il documento trasmesso in fase di registrazione). Copia del contratto è comunque stata fotografata in corso di sopralluogo. È stato fornito solo ricevuta di avvenuta registrazione del contratto del 29/10/2020.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario era dotata di dichiarazione di conformità reperita in Comune ed allegate alla perizia.

Impianto elettrico autonomo, riscaldamento condominiale, acqua calda sanitaria con boiler.

2) L'accesso condominiale avviene direttamente da viale Andrea Palladio, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'ingresso all'abitazione è consentito dal vano scala comune a tutte le unità del fabbricato che collega i diversi piani.

L'ingresso all'appartamento oggetto di perizia avviene da ingresso comune con altra unità m.n. 7 sub 13.

Regime fiscale

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

Lotto 4

In **Comune di Verona**, Via Andrea Palladio n. 7, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio Giardino", **piena proprietà di appartamento al piano quarto con annessa cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 265:

mapp. 19 sub 20, Via Case Ferrovieri Porta Nuova n. 7, z.c. 3, P. S1-4, cat. A/3 - cl. 2 - vani 4,5 sup.cat. mq. 85 - R.C. Euro 360,23

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

al valore d'asta di Euro 72.000,00 (settantaduemila)

offerta minima Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) All'attualità è presente in banca dati un elaborato planimetrico parziale del m.n. 19 che non rappresenta l'unità in esame.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano quarto:

- leggere difformità distributive interne;

- altezza minima difforme.

cantina piano seminterrato:

- difformità altezze interne.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che il bene oggetto di perizia è stato con tutta probabilità edificato dal Demanio dello Stato- Case economiche per ferrovieri (come indicato da planimetria catastale ancora vigente), per questo sul portale SIGI del Comune di Verona risulta difficoltosa la ricerca di pratiche inerenti all'immobile specifico data la numerosissima sussistenza di pratiche a nome della ditta che ha edificato.

Nonostante ciò, il perito ha eseguito le preliminari ricerche inoltrando richiesta di accesso agli atti al Comune di Verona con indicazione della licenza edilizia 6978 del 1958 (ante 01/09/1967) e relativa agibilità.

Il Comune di Verona ha dichiarato, come da comunicazione allegata alla perizia, che dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Verona non risultano progetti depositati con i riferimenti indicati.

È stato inoltre richiesto all'amministratore di condominio se fosse in possesso di pratiche o riferimenti a pratiche relative all'immobile oggetto di perizia o all'intero complesso condominiale. Lo stesso non è risultato in possesso di riferimenti utili alla ricerca ed ha unicamente fornito gli estremi di una pratica che tuttavia è risultata estranea all'unità immobiliare oggetto di perizia (sk 13730, PG 69634 del 08/11/1965 (omissis) per apposizione di veranda su balcone dell'appartamento censito al NCEU part. 15455, sez. E, fg 2, m.n. 193 sub 25).

Non disponendo di documentazione non è stato possibile attestare la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di accertamento da parte dell'aggiudicatario.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta **"Costituzione di servitù coattiva per appoggio ganci/pali filovia, trascritta a Verona il 13/08/2021** ai nn. 38204/27536, a favore Comune di Verona e gravante, oltre a maggior consistenza, sull'ente comune fg 265, m.n. 19.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito, l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

È stato fornito solamente un prospetto di un contratto n. 9340 scaduto il 31/10/2022.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal Sig. (omissis) che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 02/10/2009 con i sigg.ri (omissis), con canone di locazione annuo di Euro 5.400,00 e durata dal 02/10/2009 al 01/10/2012 e successiva convenzione per subentro dello stesso dal 01/08/2019.

È stata inoltre fornita ricevuta di avvenuta registrazione datata 01/08/2019.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto, probabilmente per mancato versamento dell'imposta di registrazione annuale.

Il perito ha ritenuto che in considerazione dell'immobile il canone risulta congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

- 1) L'Impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione. Impiantistica autonoma.
- 2) L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Andrea Palladio,

tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

Regime fiscale

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

Lotto 5

In **Comune di Verona**, Via Marco Vitruvio n. 3, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio Orchidea", **piena proprietà di appartamento al piano secondo con annessa cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 244:

mapp. 240 sub 11, Via Baldassare Longhena n. 29/A, z.c. 3, P. S1-2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 78 - R.C. Euro 516,46

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

al valore d'asta di Euro 71.000,00 (settantunomila)

offerta minima Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

- 1) All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico.
- 2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità. Si evidenzia tuttavia il problema del possesso della cantina che risulta "scambiata" con altra unità. Situazione della quale si sta occupando il custode.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che il Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto:

- Licenza edilizia 15752 del 27/12/1961 (ante 01/09/1967) con la quale il Comune di Verona concede al "Condominio Orchidea" di costruire un fabbricato nei pressi di via Longhena;
- Licenza edilizia 7159 del 13/07/1962 con la quale il Comune di Verona concede a "Condominio Orchidea" di eseguire una modifica esterna ad un fabbricato in una traversa di via Longhena;
- Abitabilità del 18/06/1963, riguardante fabbricato di nuova costruzione in via Longhena 29/a, 29/b, 29/c, Borgo Milano.

Secondo il perito lo stato reale dei luoghi risulti profondamente difforme dallo stato autorizzato anche per quanto riguarda la delimitazione perimetrale interna delle singole unità.

Per miglior comprensione sono state elencate le più consistenti difformità:

a) abitazione piano secondo:

- difformità distributive interne;
- fori finestre traslati o non autorizzati.

b) cantina piano seminterrato: lo stato autorizzato del piano seminterrato risulta talmente difforme dallo stato reale dei luoghi da non consentire alcuna valutazione

specifica se non indicare totale difformità.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 6.000,00 oltre accessori di legge.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito, l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal Sig. (omissis) che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 07/03/2020, con canone di locazione annuo di Euro 5.400,00 e durata dal 09/03/2020 al 08/03/2023.

È stata inoltre fornita ricevuta di avvenuta registrazione proroga datata 22/03/2024 che indica la proroga del contratto n. 3194 sino al 08/03/2025.

Il perito ha ritenuto che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

- 1) L'impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione (inizio anni '60). Impianti luce e gas autonomi. Boiler per acqua calda sanitaria. Impianto di riscaldamento e dell'acqua condominiale.
- 2) Il possesso della cantina nel corso di sopralluogo è risultato invertito con quella confinante sul lato ovest, circostanza attualmente in gestione da parte del custode.
- 3) L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Marco Vitruvio,

tramite passaggio sul m.n. 246, che risulta essere censito al Catasto Terreni del Comune di Verona fg 244, m.n. 246, semin irr arb, classe 1, sup mq 71, RD € 0,80, RA € 0,44, avente gli intestatari.

Da approfondite indagini catastali non è stato possibile fornire migliori dettagliate risultanze tuttavia parrebbe che l'area di insidenza del fabbricato e l'area pertinenziale esterna siano appartenute alle medesime intestarie del predetto terreno.

Si è ritenuto probabile che anche la particella 246 fosse in origine destinata a comporre l'area condominiale che sin dal 1961 era di proprietà delle predette intestarie e di una terza.

La situazione appare consolidata da lungo tempo per cui il perito ha ritenuto che per la destinazione del buon padre di famiglia anche il passaggio che consente l'accesso al fabbricato sia da ritenersi bene condominiale.

L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.

Regime fiscale

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

Lotto 6

In **Comune di Verona**, Via Unità d'Italia con ingresso da Via Monti Lessini n. 1/F, **piena proprietà di appartamento, da ristrutturare, sito al piano primo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 229:

mapp. 296 sub 7, Via Unita' D'italia n. SNC, z.c. 3, P. 1, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4,5 sup.cat. mq. 94 - R.C. Euro 418,33

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

al valore d'asta di Euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento)

offerta minima Euro 32.625,00 (trentaduemilaseicentoventicinque) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Dall'esame dell'elaborato planimetrico emerge che l'unico bene comune è censito con il sub 8 ed è costituito da vano scala e corte interna comune a tutti i sub (anche non oggetto di perizia).

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano primo:

- Presenza di n. 2 balconi di dimensioni m 0,50 x 2,20 circa sul lato sud che affaccia su via Unità d'Italia non accatastati;

- Presenza di n. 2 ripostigli sovrascala e sottoscala non accatastati o comunque con situazione catastale da dettagliare.

- Errata raffigurazione dimensionale generale (l'immobile raffigurato in planimetria è più piccolo della realtà).

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro

700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che il Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori n. 8589 del 03/09/1958 (ante 01/09/1967) per la costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;
- Licenza edilizia n. 14594 del 03/01/1959 per apportare delle varianti al progetto di costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;
- Abitabilità del 18/09/1959.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano primo:

- a) Terrazzo a nord più ampio rispetto lo stato autorizzato;
- b) Presenza di n. 2 ripostigli sovrascala e sottoscala non rappresentati nel progetto;
- c) Eliminazione di una tramezza con ampliamento della cucina;
- d) Creazione di antibagno con riduzione della superficie del bagno;
- e) Avvenuta realizzazione di un ulteriore finestra nell'antibagno;
- f) Diversa posizione di porta interna;
- g) Diffuse difformità distributive interne e prospettiche.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in Euro 4.500,00 oltre accessori di legge.

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona, il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile posto in vendita si trova in zona CSMIn: eventuali possibilità di intervento sugli immobili dovranno tenere in debita considerazione anche il fatto che il complesso risulta essere schedato.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione

del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito, l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal Sig. (omissis) che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 11/08/2017, con canone di locazione annuo di Euro 5.160,00 e durata dal 11/08/2017 al 10/08/2020.

Sono state inoltre fornite ricevute di avvenuta registrazione datate 09/09/2020 e 12/09/2022.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

Il perito ha ritenuto che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Il piccolo ripostiglio/sottoscala insiste di fatto su vano scala comune.

2) L'impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario, obsoleta, riferibile all'epoca di edificazione (anni '60). Impiantistica non conforme alle normative vigenti, funzionante solo in minima parte, interamente da rivedere. In corso di sopralluogo è stato riferito che la caldaia non è funzionante.

3) L'accesso all'abitazione avviene da via Monti Lessini, tramite passaggio su area scoperta del m.n. 277, passando per un portone metallico sul m.n. 297 e infine entrando su area scoperta e vano scale facente parte del mappale di insidenza.

Da visura catastale il m.n. 277 è censito come ente urbano privo di intestazione e da indagini esperite su microfilm e partitari non emergono ulteriori riferimenti, si precisa tuttavia che la situazione è consolidata sin dal meccanografico (1974) e attendibilmente già dall'acquisto della sig.ra (omissis) degli anni '50.

Si precisa altresì di non aver riscontrato alcun bene accatastato al CF corrispondente all'ente urbano m.n. 277.

Nonostante le indagini condotte non sono emersi elementi che consentano di indicare maggiori dettagli al riguardo.

L'elaborato planimetrico consente di individuare il sub 8, (corte comune e vano scale) come bene comune a tutti i sub, fa parte di questo sub anche il passaggio attraverso il portone di metallo che collega il m.n. 277 al m.n. 297.

Regime fiscale

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

Lotto 7

In **Comune di Verona**, Via Unità d'Italia con ingresso da Via Monti Lessini n. 1/F, **piena proprietà di appartamento, da ristrutturare, sito al piano secondo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 229:

mapp. 296 sub 4, Via Unita' D'italia n. 261, z.c. 3, P. 2, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4,5 sup.cat. mq. 104 - R.C. Euro 418,33

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

al valore d'asta di Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento)

offerta minima Euro 31.875,00 (trentunomilaottocentosettantacinque) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Dall'esame dell'elaborato planimetrico emerge che l'unico bene comune è censito con il sub 8 ed è costituito da vano scala e corte interna comune a tutti i sub (anche non oggetto di perizia).

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura da consentirne la commerciabilità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che il Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori n. 8589 del 03/09/1958 (ante 01/09/1967) per la costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;

- Licenza edilizia n. 14594 del 03/01/1959 per apportare delle varianti al progetto di costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;

- Abitabilità del 18/09/1959.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano secondo:

a) Presenza di retrocucina non indicato in progetto;

b) Eliminazione di una tramezza con ampliamento della cucina;

c) Creazione di antibagno con riduzione della superficie del bagno;

d) Avvenuta realizzazione di un ulteriore finestra nell'antibagno;

e) Diversa posizione di porta interna.

f) Diffuse difformità distributive interne e prospettiche.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in Euro 4.500,00 oltre accessori di legge.

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona, il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile posto in vendita si trova in zona CSMIn: eventuali possibilità di intervento sugli immobili dovranno tenere in debita considerazione anche il fatto che il complesso risulta essere schedato. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito, l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dalla Sig.ra (omissis) che ha fornito contratto di locazione stipulato nel dicembre 2012 con la sig.ra (omissis), con canone di locazione annuo di Euro 5.520,00 e durata dal 04/04/2012 al 03/12/2015 e successiva convenzione per subentro della stessa dal 01/07/2017.

È stata inoltre fornita ricevuta di pagamento datata 20/12/2023.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

Il perito ha ritenuto che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario, obsoleta, riferibile all'epoca di edificazione (anni '60). Impiantistica non conforme alle normative vigenti, funzionante solo in minima parte, interamente da rivedere. In corso di sopralluogo è stato riferito che la caldaia non è funzionante.

2) L'accesso all'abitazione avviene da via Monti Lessini, tramite passaggio su area scoperta del m.n. 277, passando per un portone metallico sul m.n. 297 e infine entrando su area scoperta e vano scale facente parte del mappale di insidenza.

Da visura catastale il m.n. 277 è censito come ente urbano privo di intestazione e da indagini esperite su microfilm e partitari non emergono ulteriori riferimenti, si precisa tuttavia che la situazione è consolidata sin dal meccanografico (1974) e attendibilmente già dall'acquisto della sig.ra (omissis) degli anni '50.

Si precisa altresì di non aver riscontrato alcun bene accatastato al CF corrispondente all'ente urbano m.n. 277.

Nonostante le indagini condotte non sono emersi elementi che consentano di indicare maggiori dettagli al riguardo.

L'elaborato planimetrico consente di individuare il sub 8, (corte comune e vano scale) come bene comune a tutti i sub, fa parte di questo sub anche il passaggio attraverso il portone di metallo che collega il m.n. 277 al m.n. 297.

Regime fiscale

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

Lotto 8

In **Comune di Verona**, Via Cantarane n. 17/A, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Embassy", **piena proprietà di appartamento al piano terzo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 158:

mapp. 440 sub 46, Via Cantarane n. 17, z.c. 2, P. 3, cat. A/2 - cl. 4 - vani 2 sup.cat. mq. 26 - R.C. Euro 325,37

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

Si precisa inoltre che tra i beni comuni condominiali vi è l'unità immobiliare censita al fg. 158, m.n. 440 sub 133 (abitazione del custode), bene comune censibile dal 09/11/2015.

al valore d'asta di Euro 43.000,00 (quarantatremila)

offerta minima Euro 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquanta) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata al Catasto Terreni del Comune di Verona, foglio 158, m.n. 440 E.U. di 1881 mq.

Il perito ha evidenziato errori grafici sulla mappa catastale rappresentante la particella del fabbricato condominiale.

2) Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Si precisa che tra i beni comuni condominiali vi è l'unità immobiliare censita al fg. 158, m.n. 440 sub 133 (abitazione del custode), bene comune censibile dal 09/11/2015.

3) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia 636 del 27/11/1970 con la quale il Comune di Verona concede di costruire un fabbricato in via XX Settembre 100, previa demolizione di quello esistente (visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti in data 07/07/1970 n. 1815);

- pratica edilizia in variante del 25/02/1972, n. 64112 PG e n. 2946 sk. Gli estremi di tale pratica sono dedotti dall'atto di provenienza posto che il Comune di Verona, nonostante le richieste, non ha fornito copia della pratica;

- licenza edilizia 5269 del 26/10/1973 con la quale il Comune di Verona concede il cambio di intestazione e di apportare ulteriori varianti al progetto approvato con licenza edilizia 636 del 27/11/1970 e variante 2946 del 25/02/1972 per costruire un fabbricato in via XX Settembre n. 100, previa demolizione di quello esistente;

- abitabilità del 16/02/1974 con certificato rilasciato dal Comune in data 22/03/1974 n. 7666 PG /74. Gli estremi di tale pratica sono dedotti dall'atto di provenienza posto che il Comune di Verona, nonostante le richieste, non ha fornito copia della pratica.

- sanatoria 5029/2000. Gli estremi di tale pratica sono stati dedotti da ricerche sul portale SIGI ma il Comune di Verona, nonostante le richieste, non ha fornito copia della pratica. Tale sanatoria potrebbe potenzialmente riguardare l'immobile ma la mancata messa a disposizione non consente alcuna valutazione al riguardo.

Sulla base delle poche pratiche messe a disposizione il perito non è stato in grado di formulare valutazioni inerenti la regolarità edilizia degli immobili. Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di attenta valutazione da parte dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (compravendita del 02.01.2002 n. 113110 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (VR), trascritta a Verona il 09.01.2002 ai nn. 586/450) risulta che gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai patti contenuti nel "Regolamento di Condominio, ben noto alle parti, che con le relative tabelle millesimali e di utenza, disciplina il complesso edilizio; (omissis) con tutti i patti e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita per Notaio Carlo Fiorio di Verona in data 12 settembre 1975 Repertorio n. 34899/9619, registrato (omissis) e trascritto a Verona il 23 settembre 1975 ai n.ri 12875 R.G. e 10217 R.P."

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e **le servitù menzionati e/o costituiti con la compravendita del 01/12/1972 n. 31605 Rep. Notaio Carlo Fiorio, trascritta a Verona il 16/12/1972 ai nn. 23354/18939.**

Per maggiori informazioni si rimanda alle pagine 170 e 171 della perizia e alla documentazione allegata.

2) **La compravendita del 12/09/1975, trascritta a Verona il 23/09/1975 ai nn. 12875/10217, riporta le seguenti precisazioni:**

- portineria, m.n. 440 sub 133;

- enti e servizi condominiali, corridoi, pianerottoli, scale;

- il tratto di corridoio di accesso agli appartamenti m.n. 440 sub 84 e 85, non è condominiale ma di proprietà esclusiva dei due sub sopracitati, quindi il proprietario ha facoltà di chiudere con porta il suddetto tratto di corridoio (facoltà che verrà meno quando le due unità avranno proprietari distinti);

- il tratto di corridoio di accesso agli appartamenti m.n. 440 sub 74, 75 e 76, non è condominiale ma di proprietà esclusiva dei tre sub sopracitati, quindi il proprietario ha facoltà di chiudere con porta il suddetto tratto di corridoio (facoltà che verrà meno

quando le due unità avranno proprietari distinti);

- proprietà di nicchie e vetrine tra portico e muro tra porticato comune al piano terra e rampa di accesso ai garage è di proprietà di terzi;
- destinazione della sala cinematografica del m.n. 440 sub 2 e degli obblighi che tale destinazione comporta.

Per maggiori informazioni si rimanda alla pagina 172 della perizia e alla documentazione allegata.

3) La compravendita del 16/04/1975, trascritta a Verona il 23/04/1975 ai nn. 5763/4703, con la quale ENEL aveva acquistato il m.n. 440 sub 27 garantisce per la società ENEL e per i suoi successori:

- l'accesso alla rampa che serve le autorimesse a personale e automezzi in qualsiasi ora del giorno e della notte;
- diritto a disporre uno stipo con serratura, con all'interno chiave del cancello, al di fuori del cancello di accesso carraio;
- servitù inamovibile di elettrodotto, per tubazioni in ferro e pozzetti in muratura, con all'interno poste condutture in cavo isolato, che collegano il locale cabina compravenduto, via Cantarane e i fabbricati adiacenti.

Per maggiori informazioni si rimanda alle pagine 172 e 173 della perizia e alla documentazione allegata.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal Sig. (omissis) che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 16/05/2014, con canone di locazione annuo di Euro 3.000,00 e durata dal 01/06/2014 al 31/05/2014.

È stata inoltre fornita interrogazione relativa al contratto n. 4225 serie 3T che indica la proroga sino al 31/05/2023.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario obsoleto. Impianto acqua condominiale, impianto elettrico almeno in parte fuori traccia. L'immobile parrebbe essere dotato di impianto di riscaldamento ma al momento del sopralluogo risulta sprovvisto di radiatori, ciò non ha consentito di accertare se trattasi di impianto di riscaldamento condominiale o autonomo e nemmeno se effettivamente esistente.

2) L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Cantarane, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza. L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.

Regime fiscale

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

Lotto 9

In **Comune di Casaleone (VR)**, Piazza della Vittoria n. 7, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio Vittoria", **piena proprietà di appartamento al**

piano primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR) Fg. 6:
mapp. 799 sub 14, Piazza Della Vittoria n. 7, P. 1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 4 sup.cat. mq. 66 -
R.C. Euro 185,92

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

al valore d'asta di Euro 34.000,00 (trentaquattromila)

offerta minima Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico catastale.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano primo:

- fori finestra di dimensioni diverse;
- balcone raffigurato in planimetria difforme rispetto quanto esistente in loco;
- modesta difforme articolazione interna anche per quanto riguarda la presenza di fori porta esistenti ma di fatto tamponati in loco.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito elencate.

Nel caso specifico è emerso come il complesso condominiale sia stato oggetto negli anni '70 - '80 di vari contenziosi. Sono peraltro emerse pratiche negate o per le quali non è chiaro quale ne sia stato l'esito. L'esame incrociato delle pratiche edilizie visionate in Comune e degli atti di provenienza consente di ricostruire la seguente situazione, da intendersi comunque indicativa e non certificativa della situazione:

- licenza di demolizione 104/1973 del 21/08/1973, con la quale il Comune di Casaleone concede la demolizione del fabbricato uso abitazione denominato "ex Morando", in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg VI/A, m.n. 8, 9, 11;
- licenza di costruzione 85/1973 (menzionata anche quale pratica 108/1973) del 24/12/1973, con la quale il Comune di Casaleone concede di costruire un edificio denominato "Condominio Vittoria", sito in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg VI A, m.n. 8, 9, 11;
- pratica edilizia 96/1974 del 08/10/1974, quale variante condominio "Vittoria" 5° piano, per la quale non è stato reperito il rilascio della relativa licenza;
- pratica edilizia 165/1976 del 02/02/1977, quale variante condominio "Vittoria", con parere negativo;
- abitabilità n. 26 del 09/10/1976, riguardante l'edificio di nuova costruzione adibito ad uso abitazione e negozi in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg VI/A,

m.n. 8, 9/A, 11;

- Concessione/autorizzazione in sanatoria 33/1987, prat n. 1115 del 13/10/1988, per opere abusive consistenti in ristrutturazione edilizia per ricavare un alloggio residenziale in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg 6, m.n. 9;

- Abitabilità/agibilità prot. 2042/1987 del 29/11/1996, riferita alla pratica n. 1115, concessione edilizia in sanatoria 33/1987 del 13/10/1988, relativa alle opere eseguite sul fabbricato in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg 6, m.n. 9.

Il perito ha ritenuto doveroso evidenziare che l'intero fabbricato condominiale risultava essere edificato in difformità alla legge urbanistica per cui il Comune di Casaleone aveva emesso in data:

a) 09/10/1976, diffida per demolizione di opere edilizie;

b) 26/10/1976, denuncia violazione legge urbanistica.

Successivamente in data 17/01/1991 prot. 705 è stata effettuata riforma sostitutiva parziale del provvedimento con la quale sono stati monetizzati con sanzione amministrativa gli abusi edilizi.

Dagli atti di provenienza emerge avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di tale provvedimento.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per gli aspetti qui sotto elencati, salvo altri:

abitazione piano primo:

- difformità prospettiche;

- difformità distributive interne e di destinazione dei vani;

- diversa presenza e distribuzione dei fori porta interni.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 3.500,00 oltre accessori di legge.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di donazione e vendita di quote e aumento di capitale di società in accomandita semplice con conferimento di immobili" del 26 febbraio 2013 n. 18905 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 13 marzo 2013 ai nn. 9690/6337 e successivo atto di cessione di quote e di mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12 gennaio 2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione

del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussistono:

Domanda giudiziale trascritta a Verona il 06/05/2019 ai nn. 17564/11867 a favore del Condominio al fine di far dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del Condominio, l'atto in data 26.2.2013 a ministero del Notaio P. Di Maria n. 18905 rep., limitatamente alla parte con cui (omissis) ha conferito alla società esecutata, oltre ad altro, l'immobile oggetto del presente lotto.

Il perito a pagina 193 dell'elaborato ha evidenziato di aver appreso che anche se non trascritto o annotato in conservatoria, con sentenza n. 1059/2019 (allegata alla perizia) pubblicata il 07/05/2019, RG 2034/2018, il Tribunale di Verona, Giudice dott. Luigi Pagliuca, ha dichiarato inefficace nei confronti del condominio (omissis) l'atto in data 26.2.2013 a Ministero del Notaio Di Maria Pierluigi, n. 18905 di repertorio e n. 6140 di raccolta, limitatamente alla parte con cui (omissis) ha conferito in proprietà alla società (n.d.s.: oggi esecutata), i seguenti beni:

- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito al foglio 3, part. 38 sub 1 (omissis);
- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito al foglio 6, part. 9 (ora particella 799) sub 14 (omissis);

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta inoltre che l'immobile è sottoposto a tutti i patti, gli oneri e le servitù contenuti e richiamati nell'atto di permuta, trascritto a Verona il 24.08.1973 ai nn. 17101/1375 (atto allegato alla perizia).

In perizia si evidenzia che "Data l'articolazione delle stesse si rimanda alla lettura degli atti allegati. Si tratta comunque in sintesi di servitù di uso pubblico delle aree scoperte e della galleria, nonché servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici sul retro dell'edificio lato ovest ed altro". Vedasi a pagina 193 della perizia e tutti gli atti citati ed allegati alla stessa.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che: L'Agenzia delle Entrate di Legnago ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago il 15/04/2016, serie 3T, n. 1587, la società esecutata ha locato l'immobile oggetto di perizia al sig. (omissis) uso abitativo, canone annuo di Euro 3.600,00 dal 15/04/2016 al 14/04/2020.

Il contratto secondo quanto appreso dal perito è ancora in essere e il canone a suo parere è congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione (metà anni '70).

Da quanto riferito in sopralluogo gli impianti di riscaldamento, luce e gas risultano autonomi. Il perito non è in ogni caso stato nella possibilità di indicare con assoluta certezza tali circostanze.

2) L'accesso all'abitazione può avvenire da Piazza della Vittoria e da via S. Biagio, tramite

passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza o comunque derivanti da aree originariamente parte del mappale d'insistenza.

L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.

I circostanti m.n. 9 e 800, che consentono l'accesso sono accatastati al CT quali enti urbani cui non vi è alcuna corrispondenza al CF.

Regime fiscale

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

Lotto 10

In **Comune di Casaleone (VR)**, Via Guglielmo Marconi n. 14/A, all'interno del fabbricato condominiale denominato, **piena proprietà di appartamento al piano terra con corte di pertinenza esclusiva.**

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR) Fg. 3:

mapp. 38 sub 1, Via Guglielmo Marconi P. T, cat. A/2 - cl. 3 - vani 3 sup.cat. mq. 70 - R.C. Euro 162,68

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

al valore d'asta di Euro 34.000,00 (trentaquattromila)

offerta minima Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito elencate:

- fabbricato la cui costruzione fu iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;

- concessione edilizia in sanatoria n. 999 del 12/01/2001, presentata il 30/09/1986, prot 7252, per opere consistenti in costruzione accessori residenziali variazione d'uso da superficie rurale a superficie residenziale, ampliamento produttivo e modifiche prospettiche, in Casaleone, via Marconi 3, fg 3, m.n. 38,124 e 170;

- certificato di abitabilità/agibilità n. 938, del 12/01/2001;

- concessione edilizia P2002099 del 04/04/2003, per ristrutturazione di un edificio, con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, in Casaleone, via Marconi, fg 3, m.n. 38 e 170;

- DIA n. D2004024 del 20/03/2004, quale variante alla concessione edilizia P2002099;

- Agibilità prot. 5035 del 27/05/2004, riguardante la ristrutturazione di un edificio con cambio d'uso da artigianale a residenziale in Casaleone, via Marconi, fg 3 m.n. 38.

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato in possesso del perito quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Il perito in ogni caso ha ritenuto opportuno segnalare che nella pratica di cambio di destinazione d'uso e successiva variante le due abitazioni sovrapposte (lotti 10 e 11)

erano evidentemente dotate di area a parcheggio specificatamente destinata. come da stralcio di tavola grafica riportata a pagina 211 delle perizia.

I beni per come pignorati non ricomprendono tuttavia il parcheggio affiancato che risulta catastalmente intestato alla dante causa dell'odierna esecutata e mai conferito nella società esecutata.

Tale situazione di fatto dovrà essere valutata ai fini della regolarità e validità del cambio di destinazione d'uso.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte esecutata giusta atto di donazione e vendita di quote e aumento di capitale di società in accomandita semplice con conferimento di immobili" del 26 febbraio 2013 n. 18905 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 13 marzo 2013 ai nn. 9690/6337 e successivo atto di cessione di quote e di mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12 gennaio 2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sussiste: **Domanda giudiziale trascritta a Verona il 06/05/2019 ai nn. 17564/11867 a favore del Condominio** al fine di far dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del Condominio, l'atto in data 26.2.2013 a ministero del Notaio P. Di Maria n. 18905 rep., limitatamente alla parte con cui (omissis) ha conferito alla società esecutata, oltre ad altro, l'immobile oggetto del presente lotto.

Il perito a pagina 214 dell'elaborato ha evidenziato di aver appreso che anche se non trascritto o annotato in conservatoria, con sentenza n. 1059/2019 (allegata alla perizia) pubblicata il 07/05/2019, RG 2034/2018, il Tribunale di Verona, Giudice dott. Luigi Pagliuca, ha dichiarato inefficace nei confronti del condominio (omissis) l'atto in data 26.2.2013 a Ministero del Notaio Di Maria Pierluigi, n. 18905 di repertorio e n. 6140 di raccolta, limitatamente alla parte con cui (omissis) ha conferito in proprietà alla società (n.d.s.: oggi esecutata), i seguenti beni:

- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito al foglio 3, part. 38 sub 1 (omissis);
- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito al foglio 6, part. 9 (ora particella 799) sub 14 (omissis);

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che: L'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione n. 8985 serie 3T del 23/08/2016 sugli immobili a nome della società esecutata

(vedi allegati).

Il perito precisa che non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE e la ricevuta di avvenuta registrazione.

Il conduttore dell'immobile ha fornito contratto di locazione in data 23/08/2016 con il quale la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia al sig. (omissis), uso abitativo, canone annuo di Euro 3.360,00 con durata dal 19/08/2016 al 18/08/2020.

Il contratto secondo quanto appreso dal perito è ancora in essere e il canone a suo parere è congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'immobile in oggetto è localizzato nel Comune di Casaleone (VR), via Guglielmo Marconi n. 14 A, tuttavia il civico non è apparso chiaro in corso di sopralluogo per cui lo stesso è da intendersi indicativo.

2) L'impiantistica esistente in loco di tipo ordinario è riferibile all'epoca di ristrutturazione (anni 2000): Impiantistica autonoma, funzionamento indefinibile in ragione delle pessime condizioni di gestione dell'immobile.

3) Il ripostiglio con accesso solamente dall'esterno ha copertura di materiali simili a eternit.

4) L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Guglielmo Marconi, tramite passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza.

L'accesso ai beni avviene a mezzo di strada pubblica denominata via Guglielmo Marconi che insiste attendibilmente sui lotti posti a nord rispetto i beni oggetto di stima.

Regime fiscale

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

Lotto 11

In **Comune di Casaleone (VR)**, Via Guglielmo Marconi n. 14/B, all'interno del fabbricato condominiale denominato, **piena proprietà di appartamento al piano primo con corte di pertinenza esclusiva** al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR) Fg. 3:

mapp. 38 sub 2, Via Guglielmo Marconi P. T-1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 3 sup.cat. mq. 68 - R.C. Euro 162,68

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

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

offerta minima Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito elencate:

- fabbricato la cui costruzione fu iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;
- concessione edilizia in sanatoria n. 999 del 12/01/2001, presentata il 30/09/1986, prot 7252, per opere consistenti in costruzione accessori residenziali variazione d'uso da superficie rurale a superficie residenziale, ampliamento produttivo e modifiche prospettiche, in Casaleone, via Marconi 3, fg 3, m.n. 38,124 e 170;
- certificato di abitabilità/agibilità n. 938, del 12/01/2001;
- concessione edilizia P2002099 del 04/04/2003, per ristrutturazione di un edificio, con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, in Casaleone, via Marconi, fg 3, m.n. 38 e 170;
- DIA n. D2004024 del 20/03/2004, quale variante alla concessione edilizia P2002099;
- Agibilità prot. 5035 del 27/05/2004, riguardante la ristrutturazione di un edificio con cambio d'uso da artigianale a residenziale in Casaleone, via Marconi, fg 3 m.n. 38.

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato in possesso del perito quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Il perito in ogni caso ha ritenuto opportuno segnalare che nella pratica di cambio di destinazione d'uso e successiva variante le due abitazioni sovrapposte (lotti 10 e 11) erano evidentemente dotate di area a parcheggio specificatamente destinata. come da stralcio di tavola grafica riportata a pagina 229 delle perizia.

I beni per come pignorati non ricomprendono tuttavia il parcheggio affiancato che risulta catastalmente intestato alla dante causa dell'odierna esecutata e mai conferito nella società esecutata.

Tale situazione di fatto dovrà essere valutata ai fini della regolarità e validità del cambio di destinazione d'uso.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte esecutata giusta atto di donazione e vendita di quote e aumento di capitale di società in accomandita semplice con conferimento di immobili" del 26 febbraio 2013 n. 18905 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 13 marzo 2013 ai nn. 9690/6337 e successivo atto di cessione di quote e di mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12 gennaio 2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che: L'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione n. 7849 serie 3T del 26/08/2020 sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Si precisa che non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE e la ricevuta di avvenuta registrazione.

Il conduttore ha fornito contratto di locazione in data 26/08/2020 con il quale la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia al sig. (omissis), uso abitativo, canone annuo di Euro 3.000,00 con durata dal 20/08/2020 al 19/08/2024.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

Il contratto secondo quanto appreso dal perito è ancora in essere e il canone a suo parere è congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'immobile in oggetto è localizzato nel Comune di Casaleone (VR), via Guglielmo Marconi n. 14 B, tuttavia il civico non è apparso chiaro in corso di sopralluogo per cui lo stesso è da intendersi indicativo.

2) L'impiantistica esistente in loco di tipo ordinario è riferibile all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2000): Impiantistica autonoma, caldaia posizionata nel ripostiglio sottoscala.

3) L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Guglielmo Marconi, tramite passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza.

L'accesso ai beni avviene a mezzo di strada pubblica denominata via Guglielmo Marconi che insiste attendibilmente sui lotti posti a nord rispetto i beni oggetto di stima.

Regime fiscale

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

Lotto 12

In **Comune di Sanguinetto (VR)**, Corso Cesare Battisti n. 227, **piena proprietà di appartamento** da ristrutturare, disposto sui piani terra e primo **con pertinenziale autorimessa** al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 7:

mapp. 104 sub 11, Corso Cesare Battisti P. T-1, cat. A/3 - cl. 3 - vani 4,5 sup.cat. mq. 108 - R.C. Euro 192,90

mapp. 104 sub 6, Corso Cesare Battisti P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 11 - mq. 11 - R.C. Euro 18,75

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

al valore d'asta di Euro 46.000,00 (quarantaseimila)

offerta minima Euro 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Dall'elaborato planimetrico catastale l'unico bene comune è individuato con il sub 12, corte comune. Tale circostanza trova conferma anche da specifica indicazione riportata nell'atto di provenienza.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse non risultano conformi allo stato reale dei luoghi per le seguenti difformità, salvo altre:

abitazione: altezze interne difformi.

garage: altezze interne difformi.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito riportate:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;

- licenza edilizia 109 del 19/09/1973. Pratica i cui estremi sono stati desunti dalla documentazione visionata. Pratica non messa a disposizione da parte del Comune per cui non è certa la riferibilità agli immobili oggetto di perizia;

- concessione edilizia in sanatoria (ex Condono Edilizio) n. 282 del 12/08/1993, per opere abusive consistenti in accessori della residenza e varianti interne e prospettiche riferite alla residenza, in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104;

- autorizzazione gratuita n. 108 del 04/11/1993 per modifica prospettica del fabbricato in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104. Opere non eseguite.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione e garage: difformità altezze interne. E' stato precisato che tale aspetto potrebbe derivare anche dal fatto che la tavola grafica risulta poco leggibile.

Il perito non si è quindi potuto esprimere sulla esatta regolarità edilizia dei beni, anche se la stessa, macroscopicamente, parrebbe essere indicativamente rispettata.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di approfondimento da parte dell'aggiudicatario.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita**

trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito l'Agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

Nel corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dai sigg.ri (omissis) che hanno fornito contratto di locazione stipulato in data 05/10/2017, con canone di locazione annuo di Euro 4.200,00 e durata dal 15/10/2017 al 14/10/2021 e successiva proroga del contratto n. 10907 serie 3T anno 2017 del 25/11/2021 fino al 14/10/2025.

In considerazione dell'immobile il canone è risultato congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'autorimessa risulta senza finiture, assenza di intonacatura e tinteggiatura, pavimentazione in battuto di cemento, portone d'ingresso in metallo. Assenza di impianti. Copertura in eternit. In termini generali condizioni pessime.

2) L'Impiantistica dell'appartamento esistente in loco di tipo ordinario obsoleto. Impiantistica autonoma, in corso di sopralluogo è stato riferito che la caldaia non è funzionante.

2) L'accesso all'abitazione avviene da una traversa di Corso Cesare Battisti, invece l'accesso all'autorimessa avviene direttamente da Corso Cesare Battisti, tramite cancello e passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza (corte comune m.n. 104 sub 12, comuni ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-11-14-15).

Regime fiscale

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

Lotto 13

In **Comune di Sanguinetto (VR)**, Corso Cesare Battisti n. 229, **piena proprietà di appartamento** da ristrutturare, disposto sui piani terra e primo.

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 7:

mapp. 104 sub 15, Corso Cesare Battisti n. 229, P. T-1, cat. A/3 - cl. 3 - vani 5,5 sup.cat. mq. 87 - R.C. Euro 235,76

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

al valore d'asta di Euro 50.300,00 (cinquantamilatrecento)

offerta minima Euro 37.725,00 (trentasettemilasettecentoventicinque) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta

che:

1) Dall'elaborato planimetrico catastale l'unico bene comune è individuato con il sub 12, corte comune. Tale circostanza trova conferma anche da specifica indicazione riportata nell'atto di provenienza.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse non risultano conformi allo stato reale dei luoghi per le seguenti difformità, salvo altre:

abitazione: altezze interne difformi al piano primo

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippo (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito riportate:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;

- licenza edilizia 109 del 19/09/1973. Pratica i cui estremi sono stati desunti dalla documentazione visionata. Pratica non messa a disposizione da parte del Comune per cui non è certa la riferibilità agli immobili oggetto di perizia;

- concessione di eseguire attività edilizie o di trasformazione urbanistica n. 85/1986 del 30/09/1986, quale variazione prospettica del fabbricato in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 102,103,104;

- domanda di concessione edilizia n. 70 del 21/09/1989, per cambio d'uso locale e ricavo WC, in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 102, 103, 104. Pratica non autorizzata;

- concessione edilizia in sanatoria 282 del 12/08/1993, per opere abusive consistenti in accessori della residenza e varianti interne e prospettiche riferite alla residenza, in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104;

- autorizzazione gratuita n. 108 del 04/11/1993 per modifica prospettica del fabbricato in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104. Opere non eseguite;

- DIA 53/2007 del 12/07/2007, per ristrutturazione con ricavo di nuova abitazione in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti n. 229, fg 7, m.n. 104 sub 13;

- DIA 20/2010 del 03/05/2010, quale variante della DIA 53/2007 del 12/07/2007 per la ristrutturazione con ricavo di nuova abitazione;

- agibilità prot. 06708, per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con tipologia a schiera in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti n. 229, fg 7, m.n. 104 sub 15, oggetto della DIA 53/2007 del 12/07/2007 e successiva DIA in variante 20/2010 del 03/05/2010.

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Si invitano in ogni caso gli interessati all'acquisto di prendere visione di tutta la documentazione edilizia allegata alla perizia.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte

esecutata giusta atto di donazione e vendita di quote e aumento di capitale di società in accomandita semplice con conferimento di immobili" del 26 febbraio 2013 n. 18905 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 13 marzo 2013 ai nn. 9690/6337 e successivo atto di cessione di quote e di mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12 gennaio 2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito l'Agenzia delle Entrate di Verona e di Legnago hanno dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato n. 13041 serie 3T del 12/11/2021.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal sig. (omissis) secondo regolare contratto di locazione stipulato in data 15/01/2017, con canone di locazione annuo di Euro 4.560,00 e durata dal 15/01/2017 al 14/01/2021 e successiva proroga del contratto del 12/02/2021 fino al 14/01/2024.

In considerazione dell'immobile il canone è risultato congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica autonoma, di tipo ordinario riferibile presumibilmente all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2005/2010).

2) L'accesso all'abitazione avviene da una traversa di Corso Cesare Battisti. La corte comune è accessibile tramite cancello e passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza (corte comune m.n. 104 sub 12, comuni ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-11-14-15).

Regime fiscale

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

Lotto 14

In **Comune di Sanguinetto (VR)**, Via Ca' De Micheli n. 18, all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio Castello", **piena proprietà di appartamento al piano terzo.**

Catasto Fabbricati del Comune di Sanguinetto (VR) Fg. 2:

mapp. 50 sub 21, Via Ca' De' Micheli n. SNC, P. 3, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 101 - R.C. Euro 340,86

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso

comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 35.300,00 (trentacinquemilatrecento)

offerta minima Euro 26.475,00 (ventiseimilaquattrocentosettantacinque) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Risulta vigente elaborato planimetrico catastale, che individua quali beni comuni la corte m.n. 50 sub 43 e il vano scala sub 29.

Dall'elaborato planimetrico risulta esserci una porzione di corte che consente l'accesso dalla strada pubblica censita con il sub 14 comune ai sub da 1 a 13 tuttavia da visura catastale e da elenco immobili non si trova riscontro della suddetta particella.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse non risultano conformi allo stato reale dei luoghi per le seguenti difformità, salvo altre:

abitazione piano terzo:

- difformità distributive interne;

- altezza interna difforme.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito riportate:

- licenza di costruzione 68/1973 del 29/08/1973, con la quale il Comune di Sanguinetto concede di costruire un condominio in via prov.le Legnago-Mantova;

- abitabilità del 16/06/1980, relativa a porzione di fabbricato di civile abitazione (composta da vani abitabili 4 e altri vani 2 al piano terzo), censito nel Comune di Sanguinetto (VR) fg 2, m.n. 50-52, autorizzata con licenza di costruzione 68 del 29/09/1973;

- domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 1121 del 28/02/1995, per "aumento di superficie dovuto alle maggiori dimensioni realizzate al piano seminterrato dei locali adibiti a sottoscala (beni comuni). Rif L.E. n. 68/73 e per parte di fabbricato costruito a distanza non regolare dal fabbricato antistante. (fabbricato "A")"

La concessione edilizia in sanatoria è da intendersi come rilasciata come attesta il Comune di Sanguinetto nella richiesta di attestazione prot. 3923 del 03/05/2012, in cui attesta che "sono maturate le condizioni indicate nel 4° periodo del 4° comma, art 39, Legge 23.12.1994, n° 724, e successive modifiche ed integrazioni";

- domanda di concessione edilizia in sanatoria 37/1995, prot. 1137/1995 del 28/02/1995, per "abuso, parte di edificio costruito a distanza non regolare dal fabbricato antistante";

Richiesta documentazione documenti pratica n. 37/95 prot. 1137/95 del 14/03/1996, attendibilmente depositata in data 02/05/1996.

Secondo la documentazione integrativa l'appartamento oggetto di analisi non risulta edificato a distanza regolare dal fabbricato antistante per la porzione contrassegnata con colorazione rossa nella piantina a pagina 287 della perizia.

Detta situazione dovrà essere accertata ed eventualmente regolarizzata dall'aggiudicatario.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano terzo:

- difformità distributive interne;
- altezza interna difforme.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni e la situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), nonché per problematiche varie anche inerenti a distanze non regolamentari viene quantificato forfettariamente mediante riduzione del 25% del valore di stima.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte esecutata giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza del contratto n. 13041, serie 3T.

Con contratto di locazione in data 12/11/2021 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia alla sig. (omissis), uso abitativo, canone annuo di Euro 3.480,00 valido dal 01/01/2021 al 31/10/2025.

Si precisa che non è stata fornita da parte dell'Agenzia delle Entrate copia del contratto, bensì una pagina di un APE che costituirebbe il documento trasmesso in fase di

registrazione.

È stato fornito solo ricevuta di avvenuta registrazione del contratto del 12/11/2021.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

In considerazione dell'immobile il canone è risultato congruo

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'Impiantistica dell'appartamento esistente in loco di tipo ordinario riferibile all'epoca di edificazione (anni '70).

Impiantistica autonoma, in corso di sopralluogo è stato riferito che la caldaia non è funzionante.

2) L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Cà de Micheli, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'accesso all'abitazione avviene tramite passaggio su area scoperta sub 14, che l'elaborato planimetrico indica BCNC (Bene comune Non Censibile) ai sub dal n. 1 al n. 13 anche se di fatto consente l'accesso dalla strada a tutti i sub del complesso.

Tuttavia il sub 14 è raffigurato nell'elaborato planimetrico ma non è presente nell'elenco dei subalterni.

Regime fiscale

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

Lotto 15

In **Comune di Nogara (VR)**, Via Casotti n. 33, all'interno del complesso immobiliare denominato "Palazzina Etruria", **piena proprietà di piccolo appartamento** al piano terra **con annessa corte esclusiva e con pertinenziale autorimessa** al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Nogara (VR) Fg. 33:

mapp. 1904 sub 3, Via Casotti n. SNC, P. T, cat. A/2 - cl. 4 - vani 2 sup.cat. mq. 41 - R.C. Euro 180,76

mapp. 1904 sub 12, Via Casotti n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 18 - mq. 18 - R.C. Euro 61,36

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

al valore d'asta di Euro 28.000,00 (ventottomila)

offerta minima Euro 21.000,00 (ventunomila) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) Dall'elaborato planimetrico si rileva la presenza del sub 15 comune a tutti sub e costituito da vialetto d'ingresso, portico, aree di manovra di accesso alle autorimesse.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano terra:

- altezze interne difformi.

garage piano seminterrato:

- altezze interne difformi;
- stanza in più sul lato, collegata tramite apertura su parete. Da verificare possibilità di regolarizzazione ed accatastamento anche in funzione di diritti di terzi: non autorizzato e non accatastato.

Non è stato quindi possibile per il perito attestare la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le pratiche edilizie di seguito riportate:

- concessione edilizia 3454/1997 del 31/10/1997 con la quale il Comune di Nogara concede di costruire un edificio ad uso civile abitazione in via Casotti-Lottizzazione Bellani 4G su terreno censito nel Comune di Nogara, fg 33, m.n. 1652;
- concessione edilizia 3662/1998 del 16/11/1999 quale sanatoria alla concessione edilizia 3454/1997 per la costruzione di un edificio ad uso residenziale su terreno censito in Comune di Nogara, fg 33, m.n. 1652 sito in via Casotti;
- abitabilità 725/1999 del 20/02/1999, riguardante edificio ad uso civile abitazione per complessivi n. 6 alloggi in Nogara via Casotti, distinto in Catasto fg 33 m.n. 1707.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano terra:

- altezze interne difformi.

garage piano seminterrato:

- altezze interne difformi;
- stanza in più sul lato, collegata tramite apertura su parete. Da verificare possibilità di regolarizzazione ed accatastamento anche in funzione di diritti di terzi. Tale piccolo vano, infatti si trova sul lato del garage verso la strada di accesso ed è stato ricavato sotto l'abitazione con dimensioni simili a m 1,80 x 1,80 x h 1,90, non autorizzato e non accatastato.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 4.500,00 oltre accessori di legge.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e mutamento di denominazione e ragione sociale del

30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza del 07 ottobre 2002 n. 2398 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria (allegato alla perizia in atti) risulta che l'immobile posto in vendita è stato oggetto di **Convenzione urbanistica del 23/11/1989, trascritta a Verona il 17/06/1992** n. 13416 RP. Si tratta di evidentemente della convenzione inerente all'ambito.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

A richiesta del perito l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione n. 9041 serie 3T del 28/09/2020 sugli immobili a nome dell'esecutato.

Con contratto di locazione in data 28/09/2020 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto al sig. (omissis), uso abitativo, canone annuo di Euro 3.780,00 con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2024.

Il perito ha precisato che non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE.

È stato fornito solo ricevuta di avvenuta registrazione del contratto del 28/09/2020.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

In considerazione dell'immobile il canone è risultato congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'autorimessa presenta impianto elettrico fuori traccia.

L'Impiantistica dell'appartamento esistente in loco e di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (fine anni '90).

L'abitazione è dotata di impiantistica autonoma, in corso di sopralluogo è stata riferita la presenza di contatore separato per le parti comuni dell'edificio.

2) L'accesso all'abitazione (sub 3) e all'autorimessa (sub 12) avviene tramite traversa di via Casotti formata da particelle censite nel Comune di Nogara, CT, fg 33, m.n. 2232, 2233, 2234, 1425, 1411 e 1399, tutti asfaltati e aventi proprietari diversi.

I m.n. 1399 e 1425 risultano essere seminativo di proprietà del Comune di Nogara, i m.n. 2232, 2233 e 2234 risultano essere censiti al Catasto Terreni come enti urbani ed al Catasto Fabbricati come F/1 (area urbana), intestati a proprietari vari.

Le particelle sono catastalmente intestate al Comune di Nogara o sembrerebbero in corso di acquisto tramite esproprio da parte del Comune.

Si tratta comunque di strada aperta al libero transito carraio e pedonale.

Regime fiscale

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

Lotto 16

In **Comune di Cerea (VR)**, Via Dante Alighieri n. 7, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio A1", **piena proprietà di appartamento al piano terzo con annessa cantina** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (VR) Fg. 40:

mapp. 295 sub 23, Via Venticinque Aprile P. S1-4, cat. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 sup.cat. mq. 104 - R.C. Euro 426,08

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

al valore d'asta di Euro 52.000,00 (cinquantaduemila)

offerta minima Euro 39.000,00 (trentanovemila) 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 1.000,00 (mille)**

Situazione catastale

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) All'attualità è presente in banca dati catastale un elaborato planimetrico parziale che non rappresenta l'unità immobiliare in oggetto e che non consente di individuare quali siano le parti comuni.

2) L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano terzo:

- fori porta traslati o assenti;

- errata indicazione del piano in planimetria.

cantina piano interrato:

- presenza in loco di finestra con bocca da lupo.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura è stato quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che, effettuato l'accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione del perito le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione 1294 del 28/01/1966 (anteriormente al 1° settembre 1967), con la quale il Comune di Cerea concede di costruire un nuovo edificio ad uso abitazione e negozi sito in Cerea, via XXV Aprile, fg V° A, m.n. 209, 44, 27;

- abitabilità 11798 del 28/03/1967, riguardante l'edificio ad uso abitazioni e negozi sito in Cerea, via XXV Aprile e censito al fg V° A, m.n. 105;

- indagine sulla legittimità della destinazione d'uso del 05/02/1983, relativa ad alcune unità immobiliari nel condominio A/1 in via XXV Aprile/via Dante Alighieri che non riguardano quanto d'interesse, agli atti risulta esistente:

* progetto di variante approvata che prevedeva la sopraelevazione fino a piani 6 abitabili poi non realizzato;

* planimetria con dicitura "piano attico" datata 20/12/1965, prevedeva l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso in superficie utile abitabile con vani accessori.

L'abitabilità rilasciata in data 28/03/1967 comprende l'usufruità del piano attico e dei vani accessori non realizzati.

- DIA 61/2000 del 31/03/2000, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del Condominio denominato "A1" in Cerea, via XXV Aprile 51/via Dante Alighieri 7, censito al fg 5, m.n. 209, 44, 27;

- DIA 159/2003 del 20/07/2003, per opere di manutenzione straordinaria quali rimozione di parte di intonaco ammalorate, posa su una facciata di uno strato di isolamento a cappotto realizzato con pannello in polistirolo e la ritinteggiatura dell'area d'intervento, sito in Cerea, angolo tra via XXV Aprile e via Dante Alighieri, censito al fg 40 m.n. 295;

- DIA 102/2007 del 14/05/2007, per opere di eliminazione di barrire architettoniche del Condominio denominato "A1" in Cerea, via Dante Alighieri 7, censito al fg 40, m.n. 295.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso del perito, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano terzo:

- fori porta traslati o assenti;

- generalizzate difformità distributive interne afferenti più che altro a pareti traslate.

cantina piano interrato: differente articolazione soprattutto nell'ambito della porta di accesso.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), è stato quantificato in Euro 3.000,00 oltre accessori di legge.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte eseguita giusta atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimenti immobiliari del 18 ottobre 2012 n. 18631 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) trascritto a Verona in data 31 ottobre 2012 ai nn. 26384/36728 e successivo atto di cessione di quote e di mutamento di denominazione e ragione sociale del 30.12.2016 n. 21516 Rep. Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto a Verona in data 12.01.2017 ai nn. 1110/738.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto, oltre a maggior consistenza, sono stati oggetto di: **preliminare di compravendita trascritto a Verona in data 29 settembre 2015 ai nn. 33616/22065.**

Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 2645 bis, III comma c.c.: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che: l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione a nome della società esecutata n. 7074 serie 3T.

Con contratto di locazione in data 18/05/2023 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia al sig. (omissis), uso abitativo, canone annuo di Euro 3.960,00 in vigore dal 20/05/2023 al 19/05/2027.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

In considerazione dell'immobile il canone è stato ritenuto congruo.

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 sottoscritta in data 12.08.2024 dal Geom. Arianna Filippozzi (agli atti) risulta che:

1) L'impiantistica esistente in loco è di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (inizio anni '70). Impiantistica autonoma, riscaldamento condominiale.

2) L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Dante Alighieri, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

Regime fiscale

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

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 Daniela Deguidi**, C.so Cavour n. 32, Verona, tel. 0458035655, fax 0458009389, email danieladeguidi@studiodavvocato.it.

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 o vaglia postale**, 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.

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).

Publicità

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 internet www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e 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 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 **Gobid International Auction Group S.R.L.** il cui portale è **www.gobidreal.it**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. +39 0286882269 - mail: assistenza@gobidgroup.com.

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 o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giampaolo Mondardini - N. 325/2023 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 o in alternativa vaglia postale 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 "**www.gobidreal.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 minorenni, 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. 325/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Giampaolo Mondardini, alle seguenti coordinate: "IT 30 M 03268 11702 052422668800" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come **causale** "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (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.

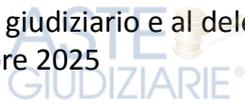


N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

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, 25 settembre 2025



Il Notaio delegato Giampaolo Mondardini

