

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

**Esecuzione immobiliare n. 31/2021 R.E. cui è riunita la n. 408/2021 R.E.**

Il sottoscritto Dott. Giacomo Gelmi, Notaio in Villafranca di Verona (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 77/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

**Lotto 2**

In **Comune di Verona**, Vicolo Rensi n. 6, in centro storico, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Oberdan", **piena proprietà di abitazione al piano primo con pertinenziali cantina e posto auto** siti al piano interrato del fabbricato adiacente a quello dell'abitazione, avente accesso carrabile dal civico 8.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 162:

mapp. 153 sub 2, Vicolo Rensi n. 6, z.c. 1, P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 6,5 sup.cat. mq. 105 - R.C. Euro 939,95 (già Sez. A Fg. 9 m.n. 153 sub 2)

mapp. 154 sub 18, Vicolo Rensi n. 8, z.c. 1, P. S1, cat. C/6 - cl. 8 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 98,69

mapp. 154 sub 26, Vicolo Rensi n. 8, z.c. 1, P. S1, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 2 - mq. 2 - R.C. Euro 5,06

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

**Prezzo base: Euro 389.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 291.750,00**

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

Dalla perizia agli atti e dall'atto di provenienza ad essa allegato risulta che i fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 e che presso la Pubblica Amministrazione è emersa la seguente documentazione ad essi relativa:

- Licenza Edilizia n. 3591, prot. n. 15086 rilasciata in data 23.09.1975 avente ad oggetto "ristrutturare e restaurare gli edifici siti in Vincolo Rensi, angolo Via Oberdan e Via Cantore";

- Licenza Edilizia n. 594 SK, prot. n. 20692, rilasciata in data 31.08.1978 avente ad oggetto "intestazione per la parte relativa al mappale n. 154, della licenza edilizia n. 15086/P.G."SK 3591/LL.PP. rilasciata in data 14.11.1975 alla Ditta (omissis) ed altri relativa al progetto di ristrutturazione e restauro degli edifici siti in Vicolo Rensi, angolo Richiamato";

- Concessione Edilizia n. 2108 SK, prot. n. 27289, rilasciata in data 18.03.1978 avente ad oggetto "variante in corso d'opera al progetto di sistemazione degli edifici siti in Vicolo Rensi, angolo Via Oberdan, e via Cantore giusta licenza edilizia rilasciata il 14.11.1975, n. 15086 P.G. n. 3591 Sk/LL.PP.";

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 1391/04 del 22.04.2004 avente ad oggetto "ripristino manto di copertura e rifacimento tinteggiatura facciate"; allegata al modulo di Denuncia di Inizio Attività è presente l'autorizzazione dei beni ambientali rep. n. 331 del 14.05.2004;

- Autorizzazione Paesaggistica n. 06.03/001173 anno 2009, rep. n. 245 del 19.03.2009 avente ad oggetto "manutenzione facciata e tinteggiatura fabbricato in vicolo Rensi 6-8";

Tra la documentazione fornita al perito vi era una cartella denominate "SK 9332-82"

all'interno della quale vi è un documento con indicato "NO Concessione - pratica abbandonata - negata - respinta - sospesa"; per detta pratica non si è a conoscenza del perito se sia relativa, o meno, alle unità oggetto di esecuzione e l'oggetto della stessa. È stata fornita inoltre al perito una Concessione Edilizia e cambio di intestazione SK 9335 e prot. n. 37092/82 del 10.06.1983 avente ad oggetto "ristrutturazione degli edifici siti in Vicolo Rensi angolo via Oberdan e via Cantarane e cambio di intestazione come da rogito notarile trascritto nei reg. Immobiliari in data 25/3/71 al n. 5626/R.G. e n. 4583/R.P." la quale non riguarda i fabbricati all'interno dei quali sono presenti le unità oggetto di valutazione.

Relativamente alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto del lotto 2, sulla base della documentazione messa a disposizione del perito, è stato indicato quanto segue:

Il fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione/sistemazione a seguito del rilascio della Licenza Edilizia 9 settembre 1975, n. 3591 S.K., successiva Licenza Edilizia in variante del 21 luglio 1976, n. 594 S.K. e Concessione in Variante del 14 marzo 1978, n. 2108 S.K.

Non è stato fornito il certificato di agibilità/abitabilità; sul punto il perito ha però segnato che sull'atto di provenienza viene indicato dalla parte venditrice che " (omissis) il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 25 gennaio 1978 con certificato n. 45400 P.G./77 del 24 aprile 1978".

L'unità abitativa oggetto di pignoramento identificata catastalmente con la particella 153 sub 2 facente parte del lotto 2 presenta delle difformità di distribuzione degli spazi interni che invece sono rappresentati correttamente nella planimetria catastale redatta dal perito.

Lo spazio ove si sviluppa il posto auto situato al piano interrato (particella 154 sub 18) è collocato all'interno di un "grande spazio" destinato sulla tavola grafica allegata alla Licenza a "deposito" mentre la cantina (particella 154 sub 26) è collocata all'interno di un grande spazio destinato a "cantinole" all'interno del quale non sono indicate partizioni interni che suddividono gli spazi.

Non vi è allineamento tra destinazione indicata sulle tavole grafiche di progetto e catastale.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità oggetto del lotto 2 è stata prevista una spesa di ca euro 12.000,00 con la precisazione che se le difformità non verranno sanate si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo dell'eventuale sanatoria.

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

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

#### **1) Precisazioni catastali:**

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 162, particella 153 sub 2, il perito ha redatto nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione dei luoghi e la planimetria dell'appartamento è conseguentemente conforme allo stato dei luoghi.

Il posto auto identificato con la particella 154 sub 18 e la cantina particella 154 sub 26 sono conformi rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

È stato evidenziato che dalle ricerche preliminari effettuate dal medesimo perito è emerso che vi era anche un errore nell'indicazione del numero di particella catastale in quanto l'immobile originariamente identificato catastalmente alla sezione A foglio 9,

particella 153 sub 2 a seguito di una "variazione identificativi per allineamento mappe del 18.08.2010 protocollo n. VR0273638 in atti dal 18.08.2010 (n. 32966.1/2010)" era stato identificato catastalmente al foglio 162, particella 158, sub 2.

Il perito ha quindi sottolineato che "Al catasto terreni la particella 158 risulta situata in altra zona rispetto a quella nella quale insiste il fabbricato e cioè la particella 153; è ragionevole ipotizzare che in fase di inserimento dati vi sia stato un errore di digitazione riportando il numero di particella 158 anziché il numero 153. Visto quanto sopra lo scrivente, prima dell'aggiornamento della planimetria catastale, ha provveduto a depositare istanza per la rettifica dell'identificativo presso l'Agenzia del Territorio, istanza che è stata approvata con "variazione modifica identificativo del 19.12.2022 Pratica n. VR0188854 in atti dal 19.12.2022 variazione identificativi (n. 188854.1/2022)".

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 162, particella 153 sub 2 non è stato rilevato l'elaborato planimetrico, mentre per le altre unità del presente lotto 2, identificate con la particella 154 subalterni 18 e 26 vi è un elaborato planimetrico incompleto che non rappresenta l'intero fabbricato nel quale insistono le due unità in oggetto.

L'elenco subalterni della particella 154 appare completo e riporta le unità facenti parte della particella 154 tra le quali vi sono anche le due unità comprese nel presente lotto, identificate con i subalterni 18 e 26.

Dato che i fabbricati all'interno dei quali si sviluppano le unità oggetto del lotto 2 non presentano elaborati planimetrici completi, la situazione dovrà essere verificata eseguendo un rilievo complessivo dell'edificio che interessi sia gli spazi privati che quelli comuni/condominiali.

Per predisporre l'elaborato planimetrico devono essere coinvolti tutti i proprietari delle singole unità anche al fine di regolare gli spazi comuni e rappresentarli correttamente sull'elaborato planimetrico, vista anche le difformità descritte tra quanto accatastato e quanto rappresentato sulle tavole di progetto.

Per la regolarizzazione catastale, visto quanto sopra indicato, è stato indicato un importo pari a ca euro 2.500,00 (da intendersi come importo pro-quota visto che l'intervento afferisce anche ad altre unità e spazi comuni) che comprende la redazione di rilievi, redazione di elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali.

2) Al posto auto e alla cantina (m.n. 154 subb 18-26) è possibile accedere sia tramite ingresso carraio, al civico 8 di Vicolo Rensi, il quale si apre su una corte scoperta dalla quale è possibile accedere ad un montauto che consente di scendere al piano interrato sia per mezzo delle scale condominiali accessibili dal civico n. 6, ossia le stesse che consentono l'accesso all'unità abitativa.

3) Il posto auto non presenta delimitazioni fisiche con l'unità/spazio posta a fianco.

4) Gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Dall'atto di provenienza allegato alla perizia in atti (vendita del 19.07.2005 rep. n. 17844 Notaio Melchiorre Saraceno di Verona, trascritta in data 26 luglio 2005 ai nn. 31823/20299) viene indicato quanto segue:"Art. 2 Quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato in cui si trova, con le inerenti servitù, accessioni e pertinenze; in particolare con le pattuizioni indicate nell'atto di provenienza appresso citato che vengono qui riportate:

- l'appartamento di cui alla particella 153/2 pur non facendo parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio RENSI" identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona alla Sezione A, Foglio 9 con la particella 154, ha accesso e recesso dall'ingresso condominiale dell'indicato condominio e precisamente dal civico n. 6 di Vicolo Rensi ed in prosieguo dal vano scala condominiale, dalla scala condominiale e

dall'impianto ascensore condominiale.

- l'appartamento medesimo ha il diritto di allacciarsi agli impianti idrici, fognari, di riscaldamento e di raffrescamento ed ai servizi comuni del "Condominio RENS". Si precisa che il diritto di allacciamento comprende la facoltà di mantenere le linee di allacciamento ed i rispettivi contatori e/o centraline per acqua, gas, luce, telefono e TV nelle parti comuni del "Condominio RENS", ove sono attualmente ubicati.

- A fronte dei diritti di utenza sopra indicati la parte acquirente si obbliga per sé, successori ed aventi causa a partecipare, in proporzione alle quote millesimali, alle spese di manutenzione e di gestione ordinaria e straordinaria degli impianti idrici, fognari, di riscaldamento e raffrescamento, telefono e TV del "Condominio RENS". Si obbliga, infine, per sé, successori ed aventi causa, a partecipare, nella misura indicata nella tabella millesimale, a tutte le spese generali e per illuminazione, pulizia e riscaldamento dell'ingresso condominiale e relativo vano scala, nonché alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto ascensore, del vano scala, dell'ingresso e delle relative strutture. La parte acquirente si obbliga inoltre a concorrere pro quota alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto del fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, fabbricato identificato con la particella 153.

- Il posto auto di cui alla particella 154/18 e la cantina di cui alla particella 154/26 fanno parte a tutti gli effetti dell'edificio condominiale denominato "Condominio RENS". La vendita delle indicate particelle 154/18 e 154/26 comprende conseguentemente la comproprietà degli enti che il Codice Civile dichiara comuni negli edifici condominiali. Le stesse particelle hanno conseguentemente diritto di allacciarsi ai servizi centrali condominiali con particolare riguardo agli impianti luce nonché ai servizi comuni dello scantinato; il posto auto e la cantina hanno accesso e recesso vuoi dal civ. n. 6, vuoi dal civ. n. 8 di Vicolo Rensi.

- Per quanto concerne l'uso del cortile del "Condominio RENS" le parti precisano che i proprietari dei posti auto al piano sotterraneo hanno diritto di solo transito attraverso il cortile, mentre i proprietari degli uffici e dei locali deposito al piano terra hanno diritto di passaggio attraverso il cortile per sé ed eventuali terzi, con facoltà di mantenere il cancello aperto durante le ore diurne.

- L'accesso al piano sotterraneo mediante l'uso dell'ascensore o attraverso la scala che si diparte dall'androne del fabbricato distinto dal civico n. 6 di vicolo Rensi, è consentito ai soli proprietari di unità immobiliari aventi accesso dal detto civico n. 6 di Vicolo Rensi; per gli altri l'accesso al piano sotterraneo avverrà direttamente ed esclusivamente dal cortile, di cui al civico numero 8."

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta in data 22 dicembre 2023 n. 53230 R.G. e n. 39966 R.P. "Sentenza di apertura di liquidazione controllata del patrimonio" n. 184/2023 Rep. emessa in data 21 novembre 2023 dal Tribunale di Verona. Si precisa che il Liquidatore del Patrimonio di cui alla predetta sentenza è subentrato nella presente procedura esecutiva e che tale formalità sarà cancellata.

### **Lotto 3**

In **Comune di Verona**, in centro storico, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Pigna" sito in Via Pigna n. 6/a, **piena proprietà di abitazione disposta sui piani terra e ammezzato con annessa corte esclusiva pavimentata, oltre a cantina** al piano interrato **e a due posti auto sovrapposti** siti ai piani terra ed interrato, realizzati con "montauto".

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 156

mapp. 98 sub 102 graffato con mapp. 104 sub. 27, Via Pigna n. 6, P. T, z.c. 1 -, cat. A/2 -

cl. 5 - vani 8 - R.C. Euro 1.590,69

mapp. 104 sub 28, Via Pigna n. 6, z.c. 1, P. S1, cat. C/2 - cl. 6 sup.cat. mq. 6 - mq. 5 - R.C. Euro 24,27

mapp. 98 sub 24, Via Pigna z.c. 1, P. T, cat. C/6 - cl. 8 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 121,47

mapp. 98 sub 25, Via Pigna z.c. 1, P. S1, cat. C/6 - cl. 8 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 121,47

Precisazioni catastali: Si precisa che l'unità abitativa (oggi censita al C.F. con Fg. 156 m.n. 98 sub 102 graffato con m.n. 104 sub 27) e la cantina (oggi censita al C.F. con Fg. 156 m.n. 104 sub 28) sono derivati da variazione del 16.02.2023 in atti dal 17.02.2023 per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" dell'unità immobiliare censita al C.F. con Fg. 156 m.n. 98 sub 100 graffato con m.n. 104 sub 24, già Fg. 156 m.n. 98 sub 92 a sua volta già Fg. 156 m.n. 98 subb 86-87.

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

**Prezzo base: Euro 648.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 5.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 486.000,00**

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

Dalla perizia agli atti e dagli atti di provenienza ad essa allegati risulta che i fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 e che presso la Pubblica Amministrazione è emersa la seguente documentazione ad essi relativa:

- Concessione Edilizia n. 8619/91/01 SK, prot. n. 0069316 P.G. rilasciata in data 10.07.1992 avente ad oggetto "ristrutturazione con recupero abitativo e cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Pigna 6/A e via Verità 5";

- Concessione Edilizia n. 2441/93 SK, prot. n. 21370 P.G. rilasciata in data 15.04.1998 avente ad oggetto "concessione in sanatoria per le opere già realizzate in difformità dalla concessione edilizia n. 8619/91 SK del 13.7.1992 per la ristrutturazione con recupero abitativo e cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Pigna 6/A, via Verità 5 di cui alla pratica arbitraria n. 2816/95";

- Autorizzazione Paesaggistica n. 657 rep. del 29.06.2013 n. 06.03/001892 anno 2013, avente ad oggetto "opere di manutenzione straordinaria per restauro facciate di un edificio sito in via Pigna 6". La pratica è relativa al restauro della facciata del condominio prospiciente la pubblica via e quella che affaccia sul cortile interno.

- COMUNICAZIONE DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PRESENTATA AI SENSI ART. 6 DPR 380/01 PER OPERE DA ESEGUIRSI IN VIA PIGNA 6 presentata in data 17.09.2013, Protocollo Generale n. 251215.

- Certificato di abitabilità/agibilità P.G. n. 35886 del 24.04.1998 relativo alla pratica edilizia SK 8619/92 e 2441/98.

- Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 - Domanda n. 3094/9400 P.G. n. 38260/95 rilasciata il 05.07.2000 avente ad oggetto "... al piano terra cambio di destinazione d'uso con opere, da laboratorio artigianale in abitazione, per una superficie complessiva di mq 97 - abuso ultimato entro il 31.12.93 - sull'immobile sito in via Pigna 6/a, censito in catasto N.C.E.U. sez. // FG. 156 MN 98 sub 87.."

- Certificato di abitabilità/agibilità relativo alla Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 - Domanda n. 3094/9400 P.G. n. 38260/95.

Tra la documentazione fornita al perito dalla P.A. vi era inoltre:

- domanda di Concessione Edilizia del 05.02.1996 n. 7106/96 SK con la quale veniva

richiesta "concessione per riordino del cortine interno al fabbricato di via Pigna 6."; in ordine a detta pratica vi è l'indicazione che la stessa è stata archiviata.

Nel fascicolo della pratica fornita vi è una comunicazione della P.A. con la quale venivano fatte delle richieste. Per prendere visione di quanto richiesto dalla P.A., si invitano le parti a visionare quanto riportato a pag. 81 della perizia e la Nota del Perito del 27.03.2023.

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 174920 del 05.07.2010 per "ristrutturazione realizzazione di un bed & breakfast" relativa all'immobile sito in via Pigna 6 presentata a nome dell'esecutata. Per prendere visione di quanto indicato nella relazione tecnica allegata alla DIA, si invitano le parti a visionare quanto riportato a pag. 81 della perizia e la Nota del Perito del 27.03.2023.

Nella documentazione fornita dalla PA e relativa alla pratica in oggetto vi è una comunicazione del 13.07.2010 avente ad oggetto "divieto di prosecuzione ai sensi dell'art. 23, comma 6, D.P.R. n. 380/01 e richiesta di conformazione delle opere oggetto della Denuncia Inizio Attività presentata ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 380/01 dalla ditta (esecutata): si invitano le parti a visionare quanto riportato a pag. 82 della perizia.

Inoltre, sul frontespizio della pratica, vi è l'indicazione che la pratica è stata archiviata per decadenza dei termini.

Nell'elaborato grafico fornito dalla PA e relativo alla pratica DIA (archiviata) vi è la rappresentazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione facente parte del lotto 3, attualmente identificata catastalmente con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 che di fatto rappresenta l'immobile sostanzialmente come rilevato nel corso dei sopralluoghi dal perito.

Il perito ha evidenziato che "Nella documentazione trasmessa relativa alla DIA non è stata rilevata la presenza della documentazione integrativa richiesta dalla P.A. con la comunicazione del 13.07.2010."

Relativamente alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili costituenti il lotto 3, sulla base della documentazione messa a sua disposizione, il perito ha evidenziato che:

a) la porzione di unità abitativa identificata con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 attualmente occupata dall'esecutata è rappresentata sulle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n. 2441/93 SK.

Sui luoghi al piano terra è presente una piccola parete a sinistra dell'ingresso non indicata sulle tavole grafiche ed inoltre la porzione del servizio igienico al piano mezzanino ove è presente la doccia presenta una superficie lievemente superiore rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica; anche la finestra presente nella camera da letto che affaccia sul cortile interno appare lievemente spostata rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica.

b) la porzione di unità abitativa identificata con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 attualmente occupata da terzi, in forza di contratto d'affitto è difforme relativamente alla distribuzione interna dei locali rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata all'Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria - Domanda n. 3094/9400 P.G. n. 38260/95 rilasciato il 05.07.2000; sulla tavola grafica è indicato anche un piccolo locale indicato come "centrale termica" al quale non è stato possibile accedere durante il sopralluogo e lo stesso non è stato riportato né sulla planimetria catastale superata né su quella aggiornata. Anche sulla tavola relativa alla pratica DIA (archiviata) non è indicato detto locale. Il perito ha riferito che l'esecutata ha dichiarato che il piccolo locale è utilizzato come ripostiglio e che al suo interno vi è una lavatrice mentre non vi sono impianti.

c) le autorimesse identificate con la particella 98 sub 24 e 25 sono conformi con quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 8619/91/01 SK e alla

Concessione Edilizia n. 2441/93 SK sulle quali nello spazio ove si sviluppano le autorimesse viene indicato "posteggio meccanico (n 2° auto)".

d) la cantina identificata con la particella 104 sub 28 è sostanzialmente conforme con quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 2441/93 SK; vi è solo il posizionamento della porta di accesso alla stessa che risulta lievemente spostato rispetto a quanto rilevato sui luoghi.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità oggetto del lotto 3 è stata prevista una spesa di euro 25.000,00 con la precisazione che se le difformità non verranno sanate (autorizzata la sanatoria) si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento potrà essere utilizzato l'importo dell'eventuale sanatoria: l'importo è stato computato al lotto 3.

Nella perizia è stato infine precisato che la porzione di abitazione attualmente occupata dall'affittuaria è amministrativamente autorizzata come abitazione, mentre sui luoghi era presente un'attività di affittacamere che presenta una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni.

Per detta porzione era stata presentata una pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 174920 del 05.07.2010 per "ristrutturazione realizzazione di un bed & breakfast") per la quale vi è una comunicazione del 13.07.2010 avente ad oggetto "divieto di prosecuzione ai sensi dell'art. 23, comma 6, D.P.R. n. 380/01 e richiesta di conformazione delle opere oggetto della Denuncia Inizio Attività presentata ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 380/01 (...)" ; la stessa risulta archiviata.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) L'unità abitativa si sviluppa all'interno di un fabbricato che in parte insiste sulla particella al catasto terreni individuata con il n. 98 e in parte sulla particella 104; i posti auto insistono al catasto terreni sulla particella 98, mentre la cantina è situata al piano interrato di un fabbricato che insiste al catasto terreni sulla particella 104.

2) Gli immobili facenti parte del presente lotto sono oggetto di contratto di locazione "di immobile ad uso abitativo" stipulato in data 24.01.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - ufficio territoriale di Verona2 in data 01.02.2018 (anteriamente al pignoramento) al n.1423 serie 3T. Nel contratto viene indicato che la durata dello stesso è pari a 8 anni con inizio dal 01.02.2018 e termine il 31.01.2026 e che "i contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori 8 (otto) anni rinunciando già oggi la Locatrice - con la sottoscrizione del presente atto - alla facoltà di non rinnovarlo alla prima scadenza".

Nel contratto viene indicato che il canone annuo di locazione è pari ad euro 9.600,00 con rate mensili da euro 800,00.

Le unità al momento del sopralluogo risultavano occupate per una parte dall'esecutata e per una parte utilizzate come locazione turistica dalla conduttrice. L'unità abitativa, al momento del sopralluogo del perito, era infatti suddivisa in due porzioni:

- porzione di unità su due piani nella quale risiede l'esecutata;
- porzione di unità al piano terra adibita a locazione turistica, occupata da (omissis) in forza del predetto contratto di locazione.

Il canone d'affitto mensile per le unità facenti parte del lotto 3, è stato indicato nella misura di euro 1.550,00/mese.

Tuttavia durante il sopralluogo è stato comunicato che la conduttrice occupa solo una parte dell'unità abitativa: sul contratto di locazione non viene fatto specifico riferimento

sul punto ma sullo stesso sono indicate tutte le unità afferenti al lotto 3.

In conclusione il canone d'affitto, riferito al 2018 ed avente ad oggetto gli immobili oggetto del lotto 3, indicato sul contratto di locazione con importo mensile pari ad euro 800,00/mese è inferiore oltre un terzo rispetto al giusto canone di locazione e non risulta congruo.

Con provvedimento del 19 luglio 2023 il Giudice dell'esecuzione ha condiviso le osservazioni fatte dal perito che sia nella perizia in atti che nella "Nota del Perito Estimatore a seguito di osservazioni pervenute da parte esecutata" datata 27 marzo 2023, ha ritenuto non congruo il canone di locazione e conseguentemente ritenuto il contratto di non opponibile alla presente procedura.

Per maggiori informazioni in merito al predetto contratto e all'attuale stato di occupazione si invitano le parti interessate all'acquisto del presente lotto a prendere visione della suddetta "Nota" del Perito Estimatore e a prendere contatto con il custode giudiziario.

3) Alla cantina vi si accede per mezzo delle scale comuni identificate con la particella 104 sub 25 (B.C.N.C.). Ai due posti auto identificati con la particella 98 subalterni 24 e 25, si accede per mezzo del cortile comune identificato con la particella 98 sub 84 (B.C.N.C.); ad entrambi i posti auto si accede dalla medesima apertura in quanto consistono in due posti auto sovrapposti (montauto automatizzato).

4) Precisazioni catastali: Il perito ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa attualmente identificata con la particella 98 sub 102 graffata con la particella 104 sub 27 che risulta pertanto conforme con lo stato dei luoghi. L'attività di aggiornamento catastale della planimetria catastale dell'unità abitativa ha variato gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella sezione "D" della nota di trascrizione dello stesso generando i seguenti nuovi estremi catastali:

Comune di Verona, catasto fabbricati:

foglio 156, particella 98 sub 102, graffato con la particella 104 sub 27 (abitazione)

foglio 156, particella 104, sub 28 (cantina).

**Nell'atto di donazione del 30.10.2008 n. 21706 rep. Notaio Melchiorre Saraceno trascritto a Verona in data 06.11.2008 ai nn. 46938/29486 (allegato alla perizia in atti), con il quale l'esecutata acquistando l'usufrutto dai genitori è divenuta piena proprietaria degli immobili costituenti il lotto 3, si precisa che:**

Art. 3 "Le unità immobiliari descritte sono trasferite nello stato in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, accessorio, con gli oneri e le relative servitù, e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sui subalterni

- 64, comune ai subb. 86 e 87, e

- 84, comune a tutti i subalterni ad eccezione dei subb. 3-4-5-76.

La donataria dà atto di conoscere i patti e le servitù di cui all'atto di vendita del 30 luglio 1991, n. 17098 repertorio notaio Lino Girardi di Verona, trascritto il 21 agosto 1991 ai n.ri 22331/16419."

Dagli documentazione agli atti della procedura risulta che **le porzioni immobiliari del presente lotto, insistenti sul m.n. 98 sono sottoposte a Vincolo ex art. 10 D.Lgs 42/2004, giusta Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali n. 11294/2010 Rep. del 06 maggio 2010 trascritto a Verona il 09 agosto 2010 ai nn. 33014/20208 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali, conseguentemente la vendita del presente lotto è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione sulle porzioni immobiliari insistenti sul m.n. 98, da parte del Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62 comma III D.Lgs. n. 42/2004, della regione o degli altri**



**enti pubblici territoriali interessati, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.**

Nel quadro "D" della predetta nota di trascrizione viene indicato che: "Con provvedimento 6 maggio 2010 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha rinnovato ai sensi dell'art. 128 del d.lgs n. 42/2004 il precedente decreto datato 22 dicembre 1954, dichiarando l'interesse culturale che presenta per la parte evidenziata nell'allegata planimetria catastale, l'immobile denominato "Palazzo Emilei Cipriani" sito nel Comune di Verona in via A. Verità 5".

Si precisa al riguardo che solo le porzioni insistenti sul m.n. 98 sono soggette al diritto di prelazione ai sensi del succitato D.Lg. 42/2004, mentre le porzioni insistenti sul m.n. 104 non lo sono, tuttavia essendo il presente lotto posto in vendita in maniera unitaria, tutte le porzioni immobiliari in oggetto sono sottoposte alla suddetta condizione sospensiva.

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

Dalla documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita è stata trascritta in data 22 dicembre 2023 n. 53231 R.G. e n. 39967 R.P. "Sentenza di apertura di liquidazione controllata del patrimonio" n. 184/2023 Rep. emessa in data 21 novembre 2023 dal Tribunale di Verona. Si precisa che il Liquidatore del Patrimonio di cui alla predetta sentenza è subentrato nella presente procedura esecutiva e che tale formalità sarà cancellata.

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Giuseppe Giacon**, Via Camporosolo n. 26, San Bonifacio, tel. 0456106167, email giuseppe.giacon@mggavvocati.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

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

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 17 luglio 2024 alle ore 15:30  
(apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30)**

presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a.

**Nel giorno fissato**, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

### **Spese**

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

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

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

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

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Notaio delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è **<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenortartel@notariato.it.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** **OFFERTA ANALOGICA**

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

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

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

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

### **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3) Documenti da allegare all'offerta**

- assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

## **OFFERTA TELEMATICA**

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

**Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti (se trattasi di offerta congiunta) .**

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore.

## **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio delegato);
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO<sup>2</sup> del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

## **3) Documenti da allegare all'offerta**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

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

2 Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice **TRN** (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato
- se il soggetto offerente è 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**

**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. 31/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 47 X 03268 11702 052270784940" (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** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad essere visibile telematicamente sul conto corrente** intestato alla procedura esecutiva, **almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.**

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

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

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

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

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

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 13 marzo 2024

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi