



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 371/2020 R.G.E. cui è riunita la n. 129/2024 R.E.**

Custode Giudiziario Avvocato Nicoletta Dall'Occhio Tel.: 0458036590 mail:  
avvnicoletta@studiodalocchio.it

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

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

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 4 febbraio 2026 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, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

#### **BENI IMMOBILI**

##### **Lotto 1**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di negozio al piano terra con piccolo spazio esterno e magazzino/cantina** al piano interrato.

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

mapp. 660 sub 99, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. T, cat. C/1 - cl. 9 sup.cat. mq. 59 - mq. 56 - R.C. Euro 1.281,23 (già m.n. 660 sub 9)

mapp. 660 sub 102, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. S1, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 17 - mq. 15 - R.C. Euro 20,14 (già m.n. 660 sub 9)

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 124.500,00 (centoventiquattromilacinquecento)**

**offerta minima Euro 93.375,00 (novantatremilatrecentosettantacinque)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare

i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni. Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che: "non è stato possibile accedere per il rilievo della parte interrata".

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025,** risulta che:

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via

Valpolicella" sito al piano primo;

- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;

- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;

- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:

foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene.

(l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che:

a) i titoli edilizi ove vengono menzionati e/o rappresentati i presenti immobili sono:

C.E. n. 31/1983, C.E. n. 109/84, Agibilità n. 31/83 del 05/12/84.

b) "non è stato possibile accedere per il rilievo della parte interrata".

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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80.**

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la

società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che gli immobili costituenti il presente lotto sono in fase di liberazione da parte del custode medesimo.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

Non vi sono le certificazioni degli impianti per nessuna delle unità immobiliari poste in vendita.

Per ciò che concerne gli impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. L'impianto di riscaldamento avviene mediante caldaia collocati in antibagno; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata.

3) L'accesso al complesso residenziale avviene sia mediante percorso pavimentato fronte sud, sul quale prospetta anche l'ingresso carrabile senza cancello; oppure per alcuni subalterni su via IV Novembre, attraversando un percorso con diritto di passo.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotti 2, 14 e 15 di perizia (lotto unico)**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Piena proprietà di negozio/pub al piano terra con locali accessori al piano seminterrato e plateatici antistanti.**

Il tutto così censito:

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

mapp. 660 sub 97, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 8 sup.cat. mq. 241 - mq. 206 - R.C. Euro 4.042,82 (D.M.701/94) (già m.n. 660 sub 91 parte, sub 74 e sub 22 parte)

mapp. 660 sub 76, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 27 - mq. 26 - R.C. Euro 68,48 (D.M.701/94)

mapp. 660 sub 82, Via Giacomo Matteotti P. T, area urbana - mq. 84

mapp. 660 sub 81, Via Giacomo Matteotti P. T, area urbana - mq. 128

**Diritto di superficie dell'area sulla quale insiste un fabbricato abusivo da demolire** (in proprietà superficiaria). Il tutto così identificato:

mapp. 660 sub 80, Via Giacomo Matteotti P. T, area urbana - mq. 69

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 455.700,00 (quattrocentocinquantacinquemilasettecento)**

**offerta minima Euro 341.775,00 (trecentoquarantunomilasettecentosettantacinque)**

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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Nella tabella riepilogativa allegata al predetto elaborato, vengono indicate le criticità più importanti ed in particolare:

a) Il lotto 2 (pub) risulta accatastato riportando correttamente la destinazione negozio solo al piano terra mentre, i locali interrati, vengono indicati nella planimetria catastale come dei magazzini (accessori, specificato nell'agibilità) quando in realtà nell'interrato tali spazi vengono utilizzati impropriamente a pub;

b) Il lotto 15 (subalterno 80) risulta accatastato come area urbana quando di fatto su tale area insiste un fabbricato costruito senza titoli edilizi e non sanabile, quindi da demolire (in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico non si possono sanare dei volumi);

Si precisa inoltre che:

- su tale unità immobiliare non vi è la piena proprietà ma bensì la proprietà superficiaria;

- l'importo attuale per effettuare la demolizione è stato calcolato in ca. 30.000,00 euro.

c) L'unità immobiliare sub 76 catastalmente descritta come "autorimessa", nello stato dei luoghi è un "magazzino/pub".

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare

l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

d) I locali interrati "magazzini" del m.n. 660 sub 97, sono utilizzati impropriamente come "Pub".

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente ai presenti lotti si evidenzia che:

a) i titoli edilizi ove vengono menzionati e/o rappresentati gli immobili facenti parte del lotto 2, sono:

C.E. n. 31/1983, C.E. n. 109/84, Agibilità n. 31/83 del 05/12/84;

b) i locali interrati "magazzini" del m.n. 660 sub 97, sono utilizzati impropriamente come "Pub".

c) relativamente al plateatico (m.n. sub 81 - Lotto 14) nessun titolo;

d) relativamente al FABBRICATO ABUSIVO edificato sull'area urbana m.n. sub 80 (Lotto 15) non è stato reperito alcun titolo ed è stato evidenziato che la costruzione andrà demolita con una spesa attuale di circa 30.000,00 euro. Tale costo indicativo è stato decurtato dalla stima del lotto stesso.

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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

Dalla certificazione del 27.05.2024 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti risulta inoltre che:

La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi di Bussolengo (VR), trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera proprietà superficiaria del sottosuolo dell'immobile censito al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con Fg. 18 m.n. 660 sub 80.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: *La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusive cura e spese."*

Nella nota di trascrizione a rettifica della precedente (nota del 24.07.2013 ai nn. 26282/17869) gli immobili censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con **Fg. 18 m.n. 660 sub. 80** e sub 78 (non oggetto di vendita) venivano trasferiti per l'intera proprietà superficiaria.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che gli immobili costituenti i presenti lotti sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso commerciale con scadenza al 28.02.2026.

Per maggiori informazioni sul contratto di locazione prendere contatto con il custode.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Maneula Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) Le unità immobiliari poste in vendita non fanno parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

In merito agli impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termoconvettori; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata.

Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 3**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di autorimessa** al piano primo scantinato.

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Fg. 18:  
mapp. 660 sub 21, Via Valpolicella n. CM, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 50,61

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 11.000,00 (undicimila)**

**offerta minima Euro 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta)** 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 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopracitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza

elaborati grafici allegati);

- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che: i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato l'immobile sono C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione

evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società eseguita con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società eseguita "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'immobile è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Manca la dichiarazione di conformità degli impianti.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

#### **Lotto 4**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di autorimessa** al piano primo scantinato.

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

mapp. 660 sub 98, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 14 - R.C. Euro 36,88 (già m.n. 660 sub 22 parte)

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 12.000,00 (dodicimila)**

**offerta minima Euro 9.000,00 (novemila)** 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 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);

- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che: i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato l'immobile sono C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la

lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'immobile è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Manca la dichiarazione di conformità degli impianti.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 5**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di negozio al piano terra**.

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

mapp. 660 sub 100, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. T, cat. C/1 - cl. 9 sup.cat. mq. 55 - mq. 48 - R.C. Euro 1.098,19 (D.M.701/94) (già m.n. 660 sub 90)

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 110.000,00 (centodiecimila)**

**offerta minima Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);

- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983, C.E. n. 109/84, Alitabilità n. 31/83 del 05/12/84, DIA n. 2707/2025.

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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una

porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società eseguita con atto di comprovendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società eseguita "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che il negozio (attualmente adibito ad ottico) costituente il presente lotto è occupato con contratto di locazione scaduto e non rinnovato. Gli occupanti pagano l'indennità di occupazione.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura.

L'impianto di riscaldamento avviene mediante caldaia; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA,

con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

#### **Lotto 6**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)** , Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di locale al grezzo** sito al piano terra.

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

mapp. 660 sub 101, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. T, cat. C/1 - cl. 9 sup.cat. mq. 45 - mq. 39 - R.C. Euro 892,28 (D.M.701/94) (già m.n. 660 sub 91parte)

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 75.000,00 (settantacinquemila)**

**offerta minima Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Nella tabella riepilogativa allegata al predetto elaborato, vengono indicate le criticità più importanti ed in particolare per il presente lotto:

Il lotto 6 (subalterno 101) risulta accatastato da tempo come negozio quando invece di fatto questo spazio risulta essere un locale "al grezzo"; si precisa che senza un atto autorizzativo da allegare alla pratica catastale non risulta attualmente possibile il declassamento catastale di questo immobile.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria

che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 ?cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che:

a) i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84.

b) il locale è al grezzo.

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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di

Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991**.

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che il locale "al grezzo" è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata agli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono

suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) L'unità consta di 51,00 mq. lordi, costituito da un locale ad uso commerciale, avente accesso da Via G. Matteotti mediante percorso pedonale scoperto, posto sul lato est; attualmente privo di porta a vetro e di grande vetrata.

Il negozio è esposto su due prospetti est e ovest, manca di un'eventuale distribuzione interna di tramezzature e/o, della presenza dei servizi igienici.

3) Non sono presenti impianti elettrici o idrici.

### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

### **Lotto 7**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)** , Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di ufficio al piano primo.**

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

mapp. 660 sub 59, Via Giacomo Matteotti P. 1, cat. A/10 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 50 - R.C. Euro 939,95

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila)**

**offerta minima Euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene.

(l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,**

relativamente al presente lotto si evidenzia che:

a) i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84, C.E. n. 32/1993 e Agibilità n. 31/83 del 10.02.1987.

b) L'ufficio ha due aperture verso il volume abusivo. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991**.

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di comprovenda del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'ufficio è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata agli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in

quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termosifoni collocati in prossimità delle entrate.

### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

### **Lotto 8**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)** , Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di ufficio al piano primo.**

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

mapp. 660 sub 60, Via Giacomo Matteotti P. 1, cat. A/10 - cl. 2 - vani 2 sup.cat. mq. 36 - R.C. Euro 537,12

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento)**

**offerta minima Euro 35.625,00 (trentacinquemilaseicentoventicinque)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con

dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
  - Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
  - Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
  - Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
  - Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
  - Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.
- Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile

un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84, C.E. n. 32/1993 e Agibilità n. 31/83 del 10.02.1987. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80.**

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'ufficio è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura.

L'impianto di riscaldamento autonomo avviene mediante caldaia, elementi diffusori i termosifoni collocati in prossimità delle aperture; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 9**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di appartamento al piano primo.**

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

mapp. 660 sub 104, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. 1, cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 sup.cat. mq. 100 - R.C. Euro 413,17 (D.M.701/94) (già m.n. 660 sub 95)

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila)**

**offerta minima Euro 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad

uso abitazione" per 5 unità immobiliari;

- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:

foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene.

(l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84.

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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80.**

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata agli atti, risulta che:

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta

locato ad uso abitativo.

Il canone pattuito annuo era di 5.400 euro (sub 95 negozio), corrispondenti a 450 euro mensili.

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'abitazione è occupata con contratto di locazione 4+4 opponibile alla procedura. Sono trascorsi i primi 5 anni. Il custode provvederà a dare disdetta

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termosifoni collocati in prossimità delle entrate.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 10**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di ufficio al piano primo.**

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

mapp. 660 sub 103, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. 1, cat. A/10 - cl. 1 - vani 4 sup.cat. mq. 82 - R.C. Euro 919,29 (D.M.701/94) (già m.n. 660 sub 96)

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 105.500,00 (centocinquemilacinquecento)**

**offerta minima Euro 79.125,00 (settantanovemilacentoveventicinque)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)"

siti al piano terra;

- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.

- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;

- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;

- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;

- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:

foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopracitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene.

(l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di comprovendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80.**

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'ufficio è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura.

L'impianto di riscaldamento autonomo avviene mediante caldaia, elementi diffusori a termo convettori collocati in prossimità delle aperture; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 11**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di appartamento al piano secondo** con ingresso esclusivo al piano primo.

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

mapp. 660 sub 105, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. 1-2, cat. A/2 - cl. 4 - vani 8 sup.cat. mq. 156 - R.C. Euro 619,75 (già m.n. 660 sub 63 e sub 67)

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 e i b.c.n.c. tra i quali

in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 367.300,00 (trecentosessantasettemilatrecento)**

<b>offerta</b>	<b>minima</b>	<b>Euro</b>	<b>275.475,00</b>
----------------	---------------	-------------	-------------------

**(duecentosettantacinquemilaquattrocentosettantacinque)** 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 2.000,00 (duemila)**

#### **Situazione catastale**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);
- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);

- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983, C.E. n. 109/84 e Abitabilità n. 31/83 del 10/02/1987. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società esecutata con atto di comprovendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio

Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società esecutata "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'abitazione è occupata senza titolo.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Accessi: Mediante il "vano scala sub 33" si accede al piano primo dal quale poi si accede al vano scale.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 12**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)** , Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di deposito/magazzino** al piano secondo.

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

mapp. 660 sub 65, Via Giacomo Matteotti P. 2, cat. C/2 - cl. 2 sup.cat. mq. 10 - mq. 8 -

R.C. Euro 10,74

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 7.400,00 (settemilaquattrocento)**

**offerta minima Euro 5.550,00 (cinquemilacinquecentocinquanta)** 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 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo

(elaborati incompleti);

- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84. 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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quarantino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società eseguita con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società eseguita "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che il magazzino è libero.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

2) Accessi: Mediante il "vano scale sub 32" presente sul fronte est dell'edificio.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte eseguita oltre i 5 anni).

#### **Lotto 13**

In **Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)**, Via Matteotti n. 3, **piena proprietà di appartamento al piano secondo**.

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

mapp. 660 sub 66, Via Giacomo Matteotti n. 3, P. 2, cat. A/2 - cl. 4 - vani 2,5 sup.cat. mq.

49 - R.C. Euro 193,67

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 e i b.c.n.c. tra i quali in particolare il m.n. 660 sub 32 (b.c.n.c. - scale e corsia comune ai subb. 12, 13, 64, 65, 66, 67), il m.n. 660 sub 33 (b.c.n.c. - scala comune ai subb. 9, 74, e dal 59 al 63 e al 95, 96) e il m.n. 660 sub 83 (b.c.n.c. - area esterna comune ai subb. 9, 74, 90).

**al valore d'asta di Euro 82.000,00 (ottantaduemila)**

**offerta minima Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento)** 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**

Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti nella perizia agli atti aggiornata ad aprile 2025, rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Il perito ha allegato al suddetto riepilogo del 11.11.2025, l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, sono stati indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di descrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione della tabella riepilogativa allegata all'elaborato del 11.11.2025 e della documentazione catastale allegata alla perizia dell'aprile 2025.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

**Dall'elaborato riepilogativo depositato dal perito nominato, arch. Manuela Cona, in data 11 novembre 2025, risulta che:**

"Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa."

Il perito ha infatti segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

#### **Elenco Progetti:**

- Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);
- Concessione Edilizia n. 109/1984 - variante alla CE 31/1983 - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 138/1989 - concessione per ultimazione dei lavori - (senza elaborati grafici allegati);
- Concessione Edilizia n. 32/1993 - cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo

(elaborati incompleti);

- D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 - modifiche interne (elaborati incompleti);
- Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 - modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);
- 29.11.1984 - accertamento sanitario favorevole per rilascio permesso di agibilità.

#### **Abitabilità/Agibilità:**

- Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;
- Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud") nella quale viene precisato che i vani accessori ubicati al piano interrato della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori.
- Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;
- Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;
- Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari;
- Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:  
foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopraccitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene. (l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata al succitato elaborato del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che:

- a) i titoli edilizi ove viene menzionato e/o rappresentato sono: C.E. n. 31/1983 e C.E. n. 109/84.
- b) durante il sopralluogo fatto a settembre 2025 è emersa una notevole presenza di umidità che lo ha reso insalubre.

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 certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione agli atti, risulta che l'area sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita è pervenuta alla società esecutata, giusta vendita autenticata il 14.06.1983 n. 49144 Rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, trascritta a Verona in data 04.07.1983 ai nn. 14273/10717.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla certificazione del 07.01.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e dalla documentazione allegata alla perizia in atti, risulta che:

- a) il terreno censito al C.T. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con fg. 18 mapp. 660 (area di sedime del complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita) è stato oggetto di **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, giusta atto del 30.10.1992 n. 180724 Rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, **trascritto a Verona in data 12.11.1992 ai nn. 32541/21991.**

Con il suddetto "Atto d'Obbligo" la società esecutata dichiarava ai sensi dell'art. 25 della

L.R. del 27.06.1985 n. 61 di "sottoporre a vincolo di destinazione ad uso parcheggio una porzione della superficie complessiva di mq. 365 del terreno medesimo, porzione evidenziata con colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A).".

b) La Società eseguita con atto di compravendita del 04.06.2012 n. 37537 Rep. Notaio Luigi Rossi, trascritto a Verona in data 20.06.2012 ai nn. 21085/15129 - nota successivamente rettificata in data 24.07.2013 ai nn. 26282/17869 - vendeva a terzi l'intera piena proprietà dei beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Foglio 18 Particella 660 Subb. 79-24-77-75 **si riservava il diritto di superficie** per poter successivamente edificare **sui beni** censiti al C.F. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, **Foglio 18 Particella 660 Subb. 78-80**.

In particolare nel "Quadro D" della nota di trascrizione del 20.06.2012 n. 15129 R.P. si diceva che: La società eseguita "dichiarava di riservarsi il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

- da ricerche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso abitativo;
- il canone pattuito annuo era di 350 euro mensili.

Dall'aggiornamento del custode giudiziario sullo stato di occupazione dei lotti, alla data del 19 novembre 2025, risulta che l'appartamento è occupato con contratto opponibile. Il custode darà disdetta.

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 redatta il 19.01.2025, aggiornata ad aprile 2025, dal perito nominato arch. Manuela Cona e depositata gli atti, risulta che:

- 1) L'unità immobiliare posta in vendita non fa parte di un "Condominio costituito".

Come riferito dagli attuali proprietari non vi è alcun amministratore condominiale in quanto, le spese annue di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri (omissis).

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

A parere del perito è opportuno nominare un Amministratore condominiale attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche il calcolo dei millesimi di proprietà, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

- 2) Accessi: mediante il "vano scale 32" presente sul fronte est dell'edificio. Mediante

una scala a chiocciola con pedate rivestite in legno ed un lungo corridoio, illuminato da finestre a nastro si giunge alla porta d'entrata del locale in oggetto.

**Dalla tabella riassuntiva dei lotti, allegata all'elaborato riepilogativo del 11.11.2025,** relativamente al presente lotto si evidenzia che: durante il sopralluogo fatto a settembre 2025 è emersa una notevole presenza di umidità che lo ha reso insalubre.

#### **Regime fiscale**

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **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 Nicoletta Dall'Occhio**, Via del Carrista n. 3, Verona, tel. 0458036590,, email [avvnicoletta@studiodalocchio.it](mailto:avvnicoletta@studiodalocchio.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 dinanzi 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).

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e

almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://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](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.venditepubbliche notarili.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](mailto:gestorenortartel@notariato.it).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

##### **1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

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

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

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

##### **2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta deve contenere:

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

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

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Giacomo Gelmi - N. 371/2020 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile 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 "**<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

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

esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

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

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

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

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

## 2) Contenuto dell'offerta telematica

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

## 3) Documenti da allegare all'offerta telematica

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

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 371/2020 R.E. Trib VR" - Notaio Giacomo Gelmi**, alle seguenti coordinate: "IT 10 D 03268 11702 052367457470" (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, 19 novembre 2025

Il Notaio delegato Giacomo Gelmi