



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 77/2024 R.G.E.

Custode Giudiziario Avvocato Nicola Maragna Tel.: 0456106167 mail:
nicola.maragna@mvgavvocati.it

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

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 01 aprile 2026 alle ore 14:40 (apertura delle buste cartacee relative ai lotti 4, 5-6 e 8 e successive eventuali gare)

il giorno 01 aprile 2026 alle ore 15.10 (apertura delle buste cartacee relative ai lotti 9, 10, 11, 12 e successive eventuali gare)

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 4

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**, Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 34, **piena proprietà di negozio al piano terra con annesso magazzino** al piano interrato e aree esterne.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 46 sub 15, Piazza Alcide De Gasperi n. 34, P. S1-T, cat. C/1 - cl. 7 sup.cat. mq. 130 - mq. 97 - R.C. Euro 1.608,09 (già m.n. 46 sub 5)

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

al valore d'asta di Euro 166.400,00 (centosessantaseimilaquattrocento)

offerta minima Euro 124.800,00 (centoventiquattromilaottocento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

Rispetto alla planimetria catastale del 2000 si rilevano le seguenti difformità:

- al p. terra realizzazione di una porta interna e trasformazione di due finestre in porte finestre;
- La planimetria catastale non rappresenta graficamente le due aree esterne di

pertinenza esclusiva dell'unità (evidenziate con linea tratteggiata nello schema riportato a pag. 18 della perizia), viceversa indicate come appartenenti all'unità nell'ultimo elaborato planimetrico del 2013 afferente alla Part. 46.

Si evidenzia inoltre che una delle due aree esterne (quella di forma trapezoidale - fronte posteriore) dell'unità censita al Catasto Fabbricati come Part. 46/5 (n.d.s. oggi censita come 46/15) (rappresentata nell'elaborato planimetrico della Part. 46) non risulta ricompresa al Catasto Terreni nell'area corrispondente alle Part. Ite 355-356, viceversa la stessa insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 20, alla Part. 1799 E.U. di are 14.03: il catasto terreni non è quindi allineato al catasto fabbricati.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

1) A seguito della variazione catastale del 28.05.2025 la particella 46 sub 5 risulta ora così censita al C.F. del Comune di S. Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 46 sub 15, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza 97 mq, Sup. Catastale tot. 130 mq, R. € 1.608,09 - Piazza Alcide De Gasperi n. 34 Piano S1-T;

2) La planimetria catastale del bar è stata variata includendo la due aree esterne.

Con riferimento all'area esterna anteriore prospiciente Piazza De Gasperi, si evidenzia quanto segue:

- la proprietà degli scoperti (parte degli Enti Urbani delle singole particelle del C. T.) prospicienti Piazza Alcide De Gasperi è da intendersi privata in uso pubblico;

- su tali scoperti il Comune ha provveduto (anni '80 circa) alla realizzazione dei sottoservizi nonché alla costruzione dell'attuale pavimentazione del marciapiede;

- l'utilizzo pubblico di tale aree risulta consolidato da tempo;

- la proprietà di tale area scoperta, ancorchè gravata da un consolidato uso pubblico, risulta in capo all'esecutato in base all'atto di provenienza del 1980;

3) E' stato fatto l'aggiornamento dell'esistente elaborato planimetrico della Part. 46 in ragione della variazione del sub 15, nonché correggendo l'esistente refuso sub. 7 con il corretto subalterno 13.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

I titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato, la cui originaria edificazione risulta antecedente agli inizi del 1900 e già rappresentata nelle mappe d'impianto catastali, sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 17/88 rilasciata alla ditta eseguita il 26.01.1988 per "parziale ripristino del fabbricato con modifiche al piano terra, cambio d'uso del piano terra da abitazione a ufficio, restauro facciate e coperto" del fabbricato distinto al Catasto al Fg. B, sez. 6 mapp. 46/1-2 al N.C.E.U;

Abitabilità rilasciata: Nessuna

- Concessione Edilizia n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita il 29.05.1992 per "la sistemazione interna, modifiche prospettiche - parziale mutamento della destinazione d'uso da residenziale a direzionale del fabbricato" distinto al Catasto al Fg. B, sez. 6 mapp. 46;

Titolo rilasciato con la seguente condizione: "la finestra sul vano scale non deve essere realizzata".

- Concessione Edilizia a completamento opere n. 126/92 rilasciata con prot. 8964/97 il 22.11.1997 per "completamento opere di cui alla concessione edilizia 126/1992 del 29.05.92 e modifica interna del piano terra" sull'immobile distinto al Catasto al Fg. B, sez. 6 mapp.li 354-356;

- Variante alla C. E. n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita con prot. 3611, il 10.05.2000

per "mutamento d'uso senza opere del piano interrato e terra e modifica prospettica sull'immobile da adibirsi a uso commerciale", distinto al Catasto al Fg. B. sez. 6 mapp.li 356-356;

Abitabilità rilasciate:

- Certificato di abitabilità parziale prot. 16692/92 (126/1992) rilasciata il 28.08.1992 per l'appartamento al p. 2° (ovvero l'appartamento pignorato ora Part. 46/14 - lotto 6);
- Attestazione di abitabilità parziale prot. 19885-21030 (126/1992) rilasciata il 20.06.2000 "per il mutamento d'uso senza opere dell'unità al piano interrato e terra e modifica prospettica";
- Attestazione di abitabilità parziale a completamento opere prot. 24506/26069 (126/1992) rilasciata il 01.08.2000 per l'ufficio (lotto 5);

Una parte dell'area esterna dell'unità Part. 46 sub 5 risulta altresì interessata dalle seguenti pratiche edilizie correlate alla Convenzione Urbanistica stipulata dal notaio Sergio Macchi rep. n. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP:

- Pdc 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al PdC 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al PdC 74/06 del 01.07.2011.

Difformità riscontrate in perizia:

- Rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il fabbricato (Variante alla C. E. n. 126/92 del 10/05/2000) è stata rilevata la difformità afferente alla realizzazione di una porta tra vano bar e retrostante disimpegno;
- La recinzione dell'area esterna risulta conforme alla rappresentazione grafica allegata alla 2 Variante e Rinnovo al PdC 74/06 del 01.07.2011.

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale stimati dal perito a pagina 20:

La quantificazione estimativa operata per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali illustrate ammonta approssimativamente ad Euro 4.000,00.

Comprensiva:

- di pratica di regolarizzazione catastale ai Terreni e Fabbricati con riferimento alle aree esterne parzialmente ricadenti al C. T. su particella diversa rispetto a quella del fabbricato;
- di oneri, diritti, sanzioni ed onorario professionale sia con riferimento all'eventuale pratica edilizia in sanatoria/regolarizzazione, tenuto anche conto dell'eventuale convenienza di procedere con parziali ripristini dello stato dei luoghi (per scelta oppure nel caso in cui la sanabilità edilizia non risultasse del tutto conforme con gli strumenti urbanistici approvati ed i regolamenti comunali vigenti).

E' stato altresì precisato che la quantificazione summenzionata come anche l'effettiva sanabilità delle difformità rilevate qualora non perfettamente rispondenti alla vigente normativa, potrà essere precisamente definita solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica presso i competenti uffici della p.a. e della definizione degli oneri professionali con il professionista delegato all'espletamento dell'incarico.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte esecutata, giusta compravendita del 24.12.1980 n. 83503 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritta a Verona il 12.01.1981 ai nn. 732/598.

Si precisa che nell'atto si elencavano tutti i beni censiti al "catasto rustico" Sez. B, Foglio 3 (ora Foglio 17), mentre i beni di cui alle Part.lle 46, 355, 356, 357, 358, 359, 360

all'epoca dovrebbero essere stati censiti alla Sez. B, Foglio 6 del Catasto Terreni (ora Foglio 20).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, giusta atto del 19.07.1999 n. 179722 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 22.07.1999 ai nn. 26300/17153.

Con riferimento all'area esterna anteriore prospiciente Piazza De Gasperi, si evidenzia quanto segue:

- la proprietà degli scoperti (parte degli Enti Urbani delle singole particelle del C.T.) prospicienti Piazza Alcide De Gasperi è da intendersi privata in uso pubblico. Su tali scoperti il Comune ha provveduto (anni '80 circa) alla realizzazione dei sottoservizi nonché alla costruzione dell'attuale pavimentazione del marciapiede. L'utilizzo pubblico di tale aree risulta quindi consolidato da tempo.

- la proprietà di tale area scoperta risulta in capo all'esecutato in base all'atto di provenienza del 1980, ma gravata da un consolidato uso pubblico.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione della perizia integrativa del 12.06.2025 e dell'atto di provenienza allegato alla perizia del 21.10.2024.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori e dalla "Check List" redatta in data 15.11.2024 dal custode giudiziario (entrambe agli atti della presente procedura) e dalla successiva relazione del custode giudiziario del 25.07.2025 risulta che l'immobile posto in vendita è occupato, giusta contratto di locazione infrannuale stipulato in data 01.08.2006, registrato in data 18.08.2006, opponibile alla procedura che prevedeva un canone annuale di Euro 13.728,00 - mensile Euro 1.144,00, durata: anni 6 con rinnovo automatico, a partire dal 01.08.2006 e pertanto fino a 31.07.2030

Dalla stessa perizia risulta inoltre che tale contratto è stato poi oggetto di:

- Scrittura privata di rinegoziazione del canone registrata il 31.8.2022 (protocollo 22083110271063232 - 000001) che prevedeva la riduzione del canone annuale a Euro 12.000,00, mensile Euro 1.000,00 a partire dal 1.8.2022;

- Affitto di ramo d'azienda, atto rep. 32.281 del notaio De Micheli del 2.10.2019 registrato il 10.10.2019 serie 1T n. 11.264. Canone annuale Euro 21.000,00 - mensile Euro 1.750,00, durata: 1 anno con rinnovo automatico di anno in anno, a decorrere dal 2.10.2019.

Dalla relazione del custode giudiziario del 25 luglio 2025 la situazione risulta la stessa dei precedenti sopralluoghi.

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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada pubblica.

E' altresì presente un accesso secondario dall'area cortiva posteriore per tramite di

stradello censito come area urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36, trattasi di bene pignorato attualmente intestato alla Società (omissis), anch'essa eseguita (immobile facente parte del lotto 7 non oggetto di delega).

L'accesso secondario all'unità avviene da stradello oggetto di Convenzione Urbanistica tra il Comune e la parte eseguita, che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune. A tutt'oggi la cessione non ha avuto luogo e pertanto nemmeno lo svincolo dagli obblighi della convenzione.

Lo stradello è evidenziato in blu nello schema riportato a pagina 16 dell'Elaborato "Lotto 4", mentre in rosso il fabbricato in cui insiste l'unità in esame.

Tale stradello risulta oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 tra il Comune e la ditta eseguita, che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata, a vialetto pedonale, non ha avuto luogo e il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società eseguita."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

2) Alla luce dei molteplici frazionamenti/accorpamenti subiti dalle unità presenti nel fabbricato (in proprietà all'esecutato da oltre 50 anni) non è stato possibile garantire l'assenza di servitù impiantistiche tra un' unità e l'altra, né aspettative di "usuale" distribuzione impiantistica sottotraccia all'interno di ogni unità (Si veda "Elaborato Lotto 4", pagina 15).

3) Il fabbricato, in cui insistono solo n. 3 unità immobiliari, non è dotato di amministrazione condominiale.

Regime fiscale

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

Lotto 5 e lotto 6 di perizia

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 32, **piena proprietà di:**

- **ufficio al piano primo con annesso vano** al piano secondo, collegati tra loro da scala interna;

- **appartamento al piano secondo.**

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 46 sub 13, Piazza Alcide De Gasperi n. 34, P. 1-2, cat. A/10 - cl. 1 - vani 7 sup.cat. mq. 140 - R.C. Euro 2.169,12

mapp. 46 sub 14, Piazza Alcide De Gasperi n. 34, P. 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 93 - R.C. Euro 244,03

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

al valore d'asta di Euro 158.400,00 (centocinquantottomilaquattrocento)

offerta minima Euro 118.800,00 (centodiciottomilaottocento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta:

1) relativamente all'immobile facente parte del lotto 5 (m.n. 46 sub 13):

a) Per refuso il "sub 13" nell'elaborato planimetrico del 14.02.2013 è ancora indicato come "sub 7", di fatto soppresso.

b) Rispetto alla planimetria catastale del 2013 sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifiche ad alcuni divisori interni, apertura/chiusura di alcune porte interne e al piano 2° realizzazione piano di calpestio tra foro finestra e vano scala;

- al piano 2°: quote delle altezze interne inferiori.

2) relativamente all'immobile facente parte del lotto 6 (m.n. 46 sub 14):

a) L'elaborato planimetrico non individua come sub 9 (b.c.n.c. scala comune) il tratto di rampa tra piano primo e secondo (pianerottolo escluso).

Tale tratto di rampa non risulta tuttavia esplicitamente rappresentato nella planimetria catastale dell'unità sub 14 che ne riporta lo sviluppo al solo piano 2°, senza l'indicazione della proprietà esclusiva della scala anche nel tratto piano 1° - piano 2°.

b) La planimetria catastale del mapp. 46 sub 14 è difforme per lo spostamento di una porta, la realizzazione di un lucernario e di una nicchia di fronte all'ingresso. Le altezze interne non corrispondono.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che il perito ha provveduto ad aggiornare l'esistente elaborato planimetrico della Part. 46 in ragione della variazione del sub 15, nonché correggendo l'esistente refuso sub. 7 con il corretto subalterno 13.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, relativamente al lotto 5 risulta che:

I titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato, la cui originaria edificazione risulta antecedente agli inizi del 1900 e già rappresentata nelle mappe d'impianto catastali, sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 17/88 rilasciata alla ditta eseguita il 26.01.1988 per "parziale

ripristino del fabbricato con modifiche al piano terra, cambio d'uso del piano terra da abitazione a ufficio, restauro facciate e coperto" del fabbricato distinto al Catasto al Fg. B, sez. 6 mapp. 46/1-2 al N.C.E.U;

Abitabilità rilasciata: Nessuna

- Concessione Edilizia n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita il 29.05.1992 per "la sistemazione interna, modifiche prospettiche - parziale mutamento della destinazione d'uso da residenziale a direzionale del fabbricato" distinto al Catasto al Fg. B, sez. 6 mapp. 46;

Titolo rilasciato con la seguente condizione: "la finestra sul vano scale non deve essere realizzata".

- Concessione Edilizia a completamento opere n. 126/92 rilasciata con prot. 8964/97 il 22.11.1997 per "completamento opere di cui alla concessione edilizia 126/1992 del 29.05.92 e modifica interna del piano terra" sull'immobile distinto al Catasto al Fg. B, sez. 6 mapp.li 354-356;

- Variante alla C. E. n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita con prot. 3611, il 10.05.2000 per "mutamento d'uso senza opere del piano interrato e terra e modifica prospettiva sull'immobile da adibirsi a uso commerciale", distinto al Catasto al Fg. B. sez. 6 mapp.li 356-356;

Abitabilità rilasciate:

- Certificato di abitabilità parziale prot. 16692/92 (126/1992) rilasciata il 28.08.1992 per l'appartamento al p. 2° (ovvero l'appartamento pignorato ora Part. 46/14 - lotto 6);

- Attestazione di abitabilità parziale prot. 19885-21030 (126/1992) rilasciata il 20.06.2000 "per il mutamento d'uso senza opere dell'unità al piano interrato e terra e modifica prospettiva";

- Attestazione di abitabilità parziale a completamento opere prot. 24506/26069 (126/1992) rilasciata il 01.08.2000 per l'ufficio;

- P.d.C. n. 15/12 rilasciato alla ditta eseguita il 26.04.2012 per "modifica interna e mutamento di destinazione d'uso da direzionale a residenziale di parte del piano secondo";

- Abitabilità rilasciata: Nessuna

- **Esposto per irregolarità edilizia da parte dell'allora occupante dell'appartamento del piano 2** (Prot. 3423/4211 del 14.02.2013) con sopralluogo degli agenti della polizia municipale insieme al tecnico comunale. **Dal verbale di sopralluogo emerge l'avvenuto accorpamento all'unità abitativa (mediante l'apertura di nuova porta di comunicazione su muro da 40 cm) di un vano in origine parte dell'adiacente unità ad uso ufficio.** L'occupante segnalava altresì carenze nelle altezze dei vani. **Non risulta alcun successivo provvedimento emesso dalla p.a.**

Rispetto agli ultimi titoli abilitativi rilasciati per il fabbricato (Variante alla C. E. n. 126/92 del 1997 e PdC 15 del 2012) sono state rilevate le seguenti difformità relative all'immobile costituente il lotto 5:

- modifiche ad alcuni divisori interni, apertura e chiusura di alcune porte interne e al piano 2° realizzazione di piano di calpestio tra foro finestra e vano scala;

- nei vani ufficio-bagno-archivio del piano 1°, parziale difformità delle altezze interne rilevate pari a m. 2,60 e viceversa indicate di m. 2,75 nella corrispondente sezione A-A allegata al progetto del 1997;

- nel vano al piano 2°, altezze interni difformi, rilevate pari a ml. 1,90-2,80 e viceversa indicate di m. 2,05-3,40 nella corrispondente sezione B-B allegata al progetto del 1997. E' stata rilevata altresì la mancata realizzazione del lucernario a soffitto e la realizzazione sino al soffitto della parete divisoria tra scala e vano;

In perizia è stato infine evidenziato quanto segue con riferimento al vano scale comune:

l'originaria C.E. 126/92 non autorizzava il foro finestra del vano scale sul fronte nord, viceversa realizzato e rappresentato nelle tavole di progetto allegate alle successive C.E. rilasciate le quali, diversamente dall'originario titolo autorizzativo, nulla prescrivevano nel merito.

In merito agli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale dell'ufficio sub 13, il perito a pagina 21 dell'elaborato "Lotto 5", ha evidenziato che:

Tenuto conto che le difformità riscontrate rilevano ai fini della rispondenza ai requisiti igienico sanitari, ovvero deroga ai requisiti areoilluminanti (nel caso della demolizione del divisorio all'ingresso) e deroga alle altezze minime (nel caso del vano ufficio ubicato a confine con il bagno), il perito ha ritenuto opportuno, in via prudenziale, valutare un onere di massima onnicomprensivo sia dell'eventuale riduzione in pristino dei divisori/porte interne rispetto allo stato assentito, sia del minor valore eventualmente conseguente al declassamento del vano ufficio in accessorio.

La quantificazione estimativa di massima operata dal perito, ammonta a circa Euro 9.000,00.

Calcolata ipotizzando la presenza di due operai per circa 5 giornate lavorative Euro 2.500,00 (Euro/ora 30,00x8x2x5), materiale d'uso, allestimento cantiere - carico/scarico e trasporti in discarica Euro 1.500,00 c.a., pratica di regolarizzazione catastale Euro 850,00 c.a., Euro 4.200,00 per il rischio di un eventuale declassamento del vano da "ufficio" a accessorio (minor valore Euro 8.400,00 = Euro/mq 560,00x15 mq; valutato al 50% di rischio).

E' stato altresì precisato che tale valutazione ricomprende anche la possibilità di procedere con la riduzione in pristino solo di alcune difformità e di regolarizzare quelle eventualmente conformi mediante pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di oneri, diritti, sanzioni ed onorario professionale oltre che pratica di regolarizzazione catastale.

E' stato ulteriormente precisato che la quantificazione summenzionata, come anche l'effettiva sanabilità delle difformità rilevate, qualora non perfettamente rispondenti ai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti, può essere precisamente definita solo al momento:

- dell'effettiva presentazione della pratica e della definizione degli oneri professionali con il professionista delegato all'espletamento dell'incarico.
- dell'effettiva definizione di entità, tipologia, caratteristiche degli interventi demolitori e di ripristino.

Rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (PdC 15 del 2012) è stata rilevata la seguente difformità relativa all'immobile costituente il lotto 6 afferente alla realizzazione di un solo lucernario (in luogo dei due autorizzati) in posizione diversa rispetto a quanto previsto nelle tavole di progetto.

E' stato precisato che l'elaborato allegato al PdC 15/12 indica una sola quota di altezza interna che corrisponde a quanto presente sui luoghi.

Rispetto alla C. E. n. 126 del 29.05.1992 (cui è correlata l'abitabilità dell'appartamento) risultano difformi (in difetto) tutte le restanti quote delle altezze interne (minime e massime), come illustrato negli schemi grafici riportati a pagina 20 dell'Elaborato Lotto 6".

E' stato infine evidenziato quanto segue con riferimento al vano scale comune: l'originaria C.E. 126/92 non autorizzava il foro finestra del vano scale sul fronte nord, viceversa realizzato e rappresentato nelle tavole di progetto allegate alle successive C.E. rilasciate le quali, diversamente dall'originario titolo autorizzativo, nulla prescrivevano nel merito.

Oneri di regolarizzazione edilizia dell'appartamento sub 14:

Per quanto attiene al lucernario, lo stesso è stato ritenuto sanabile.

Per quanto attiene alle difformità delle altezze interne è stato evidenziato come:

- in due dei tre vani presenti nell'unità, la media delle altezze risulti inferiore a quella minima di 2,40 attualmente prevista per i locali abitabili: h. vano 1 $(1,86+2,60)/2 = m\ 2,23$; h vano 2 $(1,94+2,75)/2 = m\ 2,34$; h vano 3 $(2,04+2,75)/2 = m\ 2,39$;
- che a seguito dell'esposto del 2013 con cui venivano segnalate alla p.a. tali difformità, la stessa, pur a seguito di sopralluogo da parte del tecnico comunale, non risulta aver emesso alcun provvedimento;

Tenuto conto che le difformità riscontrate rilevano ai fini della rispondenza ai requisiti igienico sanitari, ovvero deroga alle altezze minime dei vani abitabili il perito ha ritenuto opportuno, in via prudenziale, valutare un onere di massima onnicomprensivo del possibile minor valore eventualmente conseguente al rischio di declassamento dei vani da "abitabili" ad accessori, pari ad Euro 18.000,00, così calcolato: minor valore = Euro 36.000,00 c.a. (= €/mq 391,00 c.a.x mq 91) ponderato al 50% di rischio = Euro 18.000,00.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile posto in vendita è pervenuto a parte esecutata, giusta compravendita del 24.12.1980 n. 83503 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritta a Verona il 12.01.1981 ai nn. 732/598.

Si precisa che nell'atto si elencavano tutti i beni censiti al "catasto rustico" Sez. B, Foglio 3 (ora Foglio 17), mentre i beni di cui alle Part.IIe 46, 355, 356, 357, 358, 359, 360 all'epoca dovrebbero essere stati censiti alla Sez. B, Foglio 6 del Catasto Terreni (ora Foglio 20).

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, giusta atto del 19.07.1999 n. 179722 Rep. Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 22.07.1999 ai nn. 26300/17153.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione del custode giudiziario del 25.07.2025 risulta che:

1) L'immobile costituente il lotto 5 è libero, in quanto il conduttore il 24.09.2024 ha esercitato il diritto di recesso dal contratto di locazione.

L'immobile è tuttavia occupato ancora da alcuni mobili che l'esecutato dovrà asportare.

2) L'immobile costituente il lotto 6, è libero, in quanto in data 16.07.2025 il custode è stato immesso nel possesso dell'immobile, mediante consegna delle chiavi da parte dell'ex occupante.

Nell'appartamento vi è ancora del mobilio di cui il custode ha intimato l'asporto all'esecutato.

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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente

procedura risulta che:

1) Non è pignorato il b.c.n.c. individuato al C.F. con il mapp. 46 sub 9 (vano scale) che seppur non specificato, è comune alle sole unità pignorate subb. 13 e 14.

2) L'accesso all'unità avviene, a partire dalla strada pubblica, con transito su stradello censito come area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36, trattasi di bene pignorato attualmente intestato a Società anch'essa eseguita (Facente parte del lotto 7 non oggetto di delega).

Lo stradello è evidenziato in blu nello schema riportato a pagina 17 dell'elaborato "Lotto 5", mentre in rosso il fabbricato in cui insiste l'unità in esame.

Lo stradello è evidenziato in blu nello schema riportato a pagina 16 dell'elaborato "Lotto 6", mentre in rosso il fabbricato in cui insiste l'unità in esame.

Tale stradello risulta oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 tra il Comune e la ditta eseguita, che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata, a vialetto pedonale, non ha avuto luogo e il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società eseguita."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

3) Alla luce dei molteplici frazionamenti/accorpamenti subiti dalle unità presenti nel fabbricato (in proprietà all'esecutato da oltre 50 anni) non è stato possibile garantire l'assenza di servitù impiantistiche tra un' unità e l'altra, né aspettative di "usuale" distribuzione impiantistica sottotraccia all'interno di ogni unità (Si vedano: "Elaborato Lotto 5", pagina 14 ed "Elaborato Lotto 6", pagina 13).

4) La luce del vano scale comune risulta collegata all'utenza dell'ufficio del piano primo (lotto 5).

5) Il fabbricato, in cui insistono solo n. 3 unità immobiliari, non è dotato di

amministrazione condominiale.

Regime fiscale

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

Lotto 8

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva e pertinenziale autorimessa al piano interrato.**

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 2, Piazza Alcide De Gasperi P. T, cat. A/2 - cl. 4 - vani 4 sup.cat. mq. 88 - R.C. Euro 433,82

mapp. 1799 sub 18, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 35 - mq. 32 - R.C. Euro 95,85

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

al valore d'asta di Euro 117.500,00 (centodiciassettemilacinquecento)

offerta minima Euro 88.125,00 (ottantottomilacentoventicinque) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) Le planimetrie catastali del map. 1799 subb 2-18 sono conformi allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 censiti come Aree Urbane intestate alla ditta esecutata, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnala una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866, seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società esecutata e pignorato;

- Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestataa lla società esecutata e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente

Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisazioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'appartamento e dell'autorimessa, il perito ha rilevato che i predetti immobili risultano sostanzialmente conformi alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi, per gli stessi risultano rilasciati Certificati di agibilità parziale del

10.08.2009 per l'autorimessa sub 18 e in data 4.10.2010 per l'appartamento sub 2. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629;

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori e dalla "Check List" redatta in data 15.11.2024 dal custode giudiziario (entrambe agli atti della presente

procedura) risulta che gli immobili sono occupati da terzi con contratto di locazione stipulato il 21.05.2018, registrato il 30.07.2018 al N. 8261, canone annuale Euro 6.000,00, mensile Euro 500,00, durata anni 4+4, a partire dal 01.07.2018 sino al 30.06.2022, con rinnovo automatico sino al 30.06.2026. Il contratto risulta opponibile alla procedura.

Nel contratto non è indicato l'identificativo catastale dell'autorimessa.

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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale non indica i millesimi afferenti al solo appartamento sub 2. Le tabelle riportano infatti i millesimi complessivi del compendio costituito dall'autorimessa sub 22 e dall'appartamento sub 2, pari a 79,05/1000.

2) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società esecutata dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq. (trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune)

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq. (trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune)

- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al lotto (non oggetto di delega), a cui pertanto si rimanda.

3) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

E' altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società

esecutata per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta esecutata e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta esecutata) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe

pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società esecutata."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società esecutata per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di appartamento al piano terra con annesse piccole corti esclusive e pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Il tutto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 4, Piazza Alcide De Gasperi P. T, cat. A/2 - cl. 4 - vani 4,5 sup.cat. mq. 91 - R.C. Euro 488,05

mapp. 1799 sub 14, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 16 - R.C. Euro 47,93

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

al valore d'asta di Euro 115.600,00 (centoquindicimilaseicento)

offerta minima Euro 86.700,00 (ottantaseimilasettecento) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

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

Situazione catastale

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) Le planimetrie catastali del map. 1799 subb 4-14 sono conformi allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta esecutata, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnalato una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866, seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società esecutata e pignorato;

- Al Catasto Fabbricati: alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28; alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata alla società esecutata e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'appartamento e dell'autorimessa, il perito ha rilevato che i predetti immobili risultano sostanzialmente conformi alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi, per gli stessi risultano rilasciati Certificati di agibilità parziale del 10.08.2009 per l'autorimessa sub 14 e in data 4.10.2010 per l'appartamento sub 4. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629;

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori (agli atti della presente procedura) risulta che gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

In merito allo stato di occupazione del presente lotto si prenda visione della perizia integrativa del 11.11.2024.

A carico dell'occupante è stata infatti promossa procedura di sfratto per morosità, con ordinanza di convalida pronunciata in data 15.06.2021, dichiarata esecutiva in data

22.06.2021, cui non ha mai fatto seguito la liberazione dell'immobile.

Il custode giudiziario nella relazione del 25.07.2025, ha evidenziato che l'immobile è ora occupato dal sig. (omissis) in forza del provvedimento di autorizzazione del giudice del 25.11.2024, a fronte della corresponsione di una indennità di occupazione pari a 500 euro/mese.

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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) Area esterna posteriore: interamente pavimentata e delimitata a confine da muretto in c.a. e inferriata.

L'area esterna prospiciente il fronte est non risulta delimitata da confine rispetto al passaggio comune esterno di accesso all'atrio del fabbricato.

2) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale riporta i seguenti dati riferiti alle unità pignorate:

Quota millesimale di proprietà generale abitazione sub 4 (mill. 73,431/1000); autorimessa sub 14 (8,239/1000:) 81,67/1000

3) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società eseguita dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta eseguita.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;

trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;

trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al LOTTO 7, a cui pertanto si rimanda.

4) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

E' altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società

eseguita per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta eseguita e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione

Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta esecutata) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società esecutata."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società esecutata per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 10

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 13, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 38 - mq. 31 - R.C. Euro 92,86

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

al valore d'asta di Euro 19.400,00 (diciannovemilaquattrocento)

offerta minima Euro 14.550,00 (quattordicimilacinquecentocinquanta) 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

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) La planimetria catastale del map. 1799 sub 13 è conforme allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta eseguita, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnalato una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866 , seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società eseguita e pignorato;

- Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata alla società eseguita e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffiata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto

Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisazioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'autorimessa sub 13, il perito ha rilevato che la stessa risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi; per l'autorimessa sub 13 risulta rilasciato Certificato di Agibilità parziale in data 10.08.2009. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629;

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori (agli atti della presente procedura) 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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale riporta i seguenti dati riferiti all'unità pignorata: Quota millesimale di proprietà generale dell'autorimessa sub 13: 15,49/1000.

2) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società esecutata dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;

trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;

trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al LOTTO 7, a cui pertanto si rimanda.

3) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

E' altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società esecutata per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta esecutata e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta esecutata) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società esecutata."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante

n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società eseguita per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR):

Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 11

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 16, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 32 - mq. 28 - R.C. Euro 83,87

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

al valore d'asta di Euro 17.800,00 (diciassettemilaottocento)

offerta minima Euro 13.350,00 (tredicimilatrecentocinquanta) 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

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) La planimetria catastale del map. 1799 sub 16 è conforme allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta esegutata, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnala una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866, seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società esegutata e pignorato;

- Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata alla società esegutata e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esegutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;

- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;

- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);

- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);

- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);

- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisazioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'autorimessa sub 16, il perito ha rilevato che la stessa risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi; per l'autorimessa sub 16 risulta rilasciato Certificato di Agibilità parziale in data 16.09.2011.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori (agli atti della presente procedura) 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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale riporta i seguenti dati riferiti all'unità pignorata: Quota millesimale di proprietà generale dell'autorimessa sub 16: 12,35/1000.

2) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società esecutata dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;

trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;

trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al LOTTO 7, a cui pertanto si rimanda.

3) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

E' altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società

esecutata per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta esecutata e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta esecutata) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla p.a.:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società esecutata

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della

convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società eseguita per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 12

In **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)** , Frazione Raldon, Piazza A. De Gasperi n. 30/b, all'interno del condominio denominato "Virginia", **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) Fg. 20:

mapp. 1799 sub 22, Piazza Alcide De Gasperi P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 14 - R.C. Euro 41,94

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

al valore d'asta di Euro 13.000,00 (tredicimila)

offerta minima Euro 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta) 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

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

a) La planimetria catastale del map. 1799 sub 22 è conforme allo stato dei luoghi.

b) L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799, datato 2022, indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

subalterni 35 e 36 risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta eseguita, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, prevista dalla convenzione.

c) Il perito ha segnalato una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con

tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina 17 dell'elaborato "Lotto 8".

Tale area corrisponde infatti:

- Al Catasto Terreni: alla Part. 1866, seminativo irriguo, mq 162 intestato alla società esecutata e pignorato;
- Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C. "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;
- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata alla società esecutata e pignorata.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffiata.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

L'area già individuata al CT con il m.n. 1866, a seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), risulta ora così catastalmente censita al C.T. del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che la ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato di cui gli immobili posti in vendita sono parte:

- P.d.c. 74/06 del 18.12.06;
- 1° Variante al P.d.C. 74/06 del 16.12.2008;
- 2° Variante e rinnovo al P.d.C. 74/06 del 01.07.2011;

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. da 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30.

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stata rilevata la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state riportate nel paragrafo "Precisazioni".

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'autorimessa sub 16, il perito ha rilevato che la stessa risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi; per l'autorimessa sub 22 risulta rilasciato Certificato di Agibilità parziale in data 10.08.2019.

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

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti alla società esecutata, giusta compravendita del 24.10.2006 n. 138576 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Verona il 26.10.2006 ai nn. 53375/30812.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dalla documentazione in atti, a carico degli immobili posti in vendita risultano:

1) Convenzione edilizia a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), giusta atto del 04.08.2006 n. 138017 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritto a Verona in data 09.08.2006 ai nn. 41692/24469.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione degli obblighi derivanti dal predetto atto.

2) Convenzione Urbanistica n. 3669 rep. Segretario Comune di San Giovanni Lupatoto del 03.11.2009, trascritta a Verona il 01.12.2009 ai nn. 45.702/27.629.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia redatta in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori (agli atti della presente procedura) 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 in data 21.10.2024 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura risulta che:

1) La documentazione fornita al perito dall'amministratore condominiale non indica i millesimi e le spese afferenti alla sola autorimessa sub 22. Le tabelle riportano infatti i millesimi complessivi del compendio costituito dall'autorimessa sub 22 e dall'appartamento sub 2 (non oggetto di vendita in questo lotto), pari a 79,05/1000.

Il perito ha quindi provveduto a fornire una mera indicazione di massima di quelli che potrebbero essere i millesimi e le relative spese sulla base di un mero confronto con quelli afferenti alle altre unità ad uso autorimessa. Quota millesimale di spettanza: da regolamento condominiale 6,866/1000.

2) Il pignoramento che ha incardinato la presente procedura, colpisce anche la piena proprietà in capo alla società esecutata dei sotto riportati beni, i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio.

Corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;

trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;

trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune

- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162 (Oggi sostituito dal m.n. 2043 E.U. di 162 mq.);

trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, il perito ha ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte,

corrispondente al LOTTO 7, a cui pertanto si rimanda.

2) L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

E' altresì presente un accesso pedonale al piano delle autorimesse, tramite scala esterna prospettante direttamente sullo stradello Part. 1799 sub 36.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a pagina 18 dell'elaborato "Lotto 8", è attualmente intestato alla Società eseguita per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata per l'intero alla ditta eseguita e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 09.8.2006 ai nn. 41692/24469 (tra il Comune e la ditta eseguita) che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate), non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate al perito dalla pubblica amministrazione:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito dalla società eseguita."

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "... nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue:

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla società eseguita per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato

planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.

Dalla perizia integrativa redatta in data 12.06.2025 dall'arch. Claudia Fattori, agli atti della presente procedura, risulta che:

A seguito della variazione catastale (tipo mappale con scarico della Particella a Ente Urbano), il terreno individuato con il m.n. 1866 risulta oggi così individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR): Foglio 20, Part. 2043, Ente Urbano, Sup. 162 mq.

Il nuovo Ente Urbano, ora privo di intestati e di rendita, trova corrispondenza al Catasto Fabbricati con la Part. 1799/35 (area intestata all'esecutato oggetto di cessione alla p.a.) e con parte del b.c.n.c. Part. 1799/30 (rampa e area di manovra autorimesse).

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 Nicola Maragna**, Via Camporosolo n. 26, San Bonifacio, tel. 0456106167, fax 0456106073, email nicola.maragna@mggavvocati.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; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it. Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it

Ufficio competente

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

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è **<https://www.spazioaste.it>**. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

.

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 Silvia Brognara - N. 77/2024 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 "**<https://www.spazioaste.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. 77/2024 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: "IT 76 B 03268 11702 052970082800" (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, 29 gennaio 2026

Il Notaio delegato Silvia Brognara