

AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA

RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **77/2024 R.E.** promossa da

contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Salmaso

Notaio delegato: Dott.ssa Silvia Brognara

Il sottoscritto Notaio,

PREMESSO

- che con pignoramento trascritto in data 18.03.2024 ai nn. 10740/8085, sono stati pignorati, oltre a maggior consistenza, i seguenti immobili:

a) in danno a per l'intera piena proprietà:

C.F. di San Giovanni Lupatoto (VR), Fg. 20 mapp. 46 subb 5-13-14

b) in danno a per l'intera piena proprietà:

C.F. di San Giovanni Lupatoto (VR), Fg. 20 mapp. 1799 subb 2-4-13-14-16-18-22-35-36

C.T. di San Giovanni Lupatoto (VR), Fg. 20 mapp 1866;

- che i predetti immobili sono stati suddivisi dal perito Arch. Claudia Fattori, nei seguenti lotti oggetto di delega al sottoscritto notaio, alle seguenti condizioni:

Lotto 4 (bar al piano terra di una palazzina sita a San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 34, censita al C.F. con Fg. 20 **mapp. 46 sub 5**) prezzo base Euro 166.400,00

Lotto 5 (ufficio al piano primo con annesso vano al piano secondo, di una palazzina sita a San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 32, censita al C.F. con Fg. 20 **mapp. 46 sub 13**) prezzo base Euro 115.600,00

Lotto 6 (appartamento al piano secondo di una palazzina sita a San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 32, censita al C.F. con Fg. 20 **mapp. 46 sub 14**) prezzo base Euro 42.800,00

Lotto 8 (appartamento al piano terra con corti esclusive e autorimessa al piano interrato, site all'interno del condominio "Virginia" in San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 30/b; il tutto censito al C.F. con Fg. 20 **mapp. 1799 subb 2-18**) prezzo base Euro 117.500,00

Lotto 9 (appartamento al piano terra con corti esclusive e autorimessa al piano interrato, site all'interno del condominio "Virginia" in San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 30/b; il tutto censito al C.F. Fig. 20 **mapp. 1799 subb 4-14**) prezzo base Euro 115.600,00

Lotto 10 (autorimessa al piano interrato del condominio "Virginia" sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 30/b, censita al con Fig. 20, **mapp. 1799 sub 13**) prezzo base Euro 19.400,00

Lotto 11 (autorimessa al piano interrato del condominio "Virginia" sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 30/b, censita al con Fig. 20, **mapp. 1799 sub 16**) prezzo base Euro 17.800,00

Lotto 12 (autorimessa al piano interrato del condominio "Virginia" sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Frazione Raldon, Piazza De Gasperi n. 30/b, censita al con Fig. 20, **mapp. 1799 sub 22**) prezzo base Euro 13.000,00

- che con mio ricorso, sottolineavo le numerose problematiche che coinvolgevano sia i lotti 4-5-6 di proprietà di [REDACTED] (siti in un'unica palazzina affacciata su Piazza De Gasperi 32/34), sia i restanti lotti delegati (lotti 8-9-10-11-12) di proprietà di [REDACTED] la cui vendita era comunque collegata con il lotto 7 (non delegato);

- che a seguito di alcuni confronti con il perito nominato, Arch. Claudia Fattori, al fine di poter trovare una soluzione di massima alle numerose problematiche rilevate, la stessa ha depositato in data 12 giugno 2025, un'integrazione che ha previsto tra l'altro:

a) una variazione nella planimetria del bar costituente il lotto 4, al fine di comprendere le due corti di "consolidato uso pubblico",

b) l'accorpamento dell'ufficio e del soprastante appartamento costituenti rispettivamente i lotti 5 e 6, al fine di risolvere i possibili problemi edilizi, di servitù di impianti e di uso esclusivo della scala;

c) per il lotto 7 (non oggetto di delega) costituito al C.T. dal mapp. 1866 (terreno di 162 mq) e al C.F. dal mapp. 1799 subb 35-36 (aree urbane rispettivamente di 15 mq. e di 175 mq.): la sostituzione del mappale 1866 (terreno con una propria intestazione e rendita), con il mn 2043 Ente urbano privo di intestati, che risolve almeno in parte la duplicazione dei mappali, evidenziata nel mio ricorso.

Tutto ciò premesso

CHIEDE

che il Giudice dell'Esecuzione voglia autorizzare il Notaio:

1) in merito al lotto 4: alla luce dell'aggiornamento della planimetria catastale del negozio (Mapp. 46 sub 15 ex sub 5) che oggi comprende le due aree, **precisare** come indicato dal perito, che le stesse aree sono gravate da "consolidato uso pubblico da parte del Comune" che vi ha realizzato dei "sottoservizi (marciapiede);

2) in merito ai lotti 5-6: **autorizzare la vendita congiunta dei due lotti** (ufficio al piano primo con soprastante appartamento mapp 46 subb 13 e sub 14) al **nuovo prezzo base di Euro 158.400,00** (valore dato dalla somma dei prezzi originari dei due lotti rispettivamente di Euro 115.600,00 e di Euro 42.800)

3) In merito ai lotti 8-9-10-11-12: relativamente all'elaborato planimetrico depositato in Catasto il 16.06.2022, evidenziare che:

il subalterno 30 B.C.N.C. della particella 1799, corrisponde al piano terra all'attuale mapp. 2043 E.U. (ex mapp 1866) del C.T. e al piano interrato corrisponde per una porzione allo stesso mapp. 2043 E.U. (ex mapp 1866) del C.T. e per tutto il resto all'area di manovra insistente sul mapp. 1799;

il subalterno 35 area urbana della particella 1799 corrisponde al piano terra ad una porzione del mapp. 2043 E.U. (ex mapp 1866) del C.T.

4) al fine di evitare assembramenti:

- ad indicare nell'avviso di vendita relativo ai 7 lotti, che l'apertura delle buste e le successive eventuali gare si terranno:

a) per il lotto 4, i lotti 5-6 (uniti) e il Lotto [REDACTED]

b) per i lotti dal n. 9 al n. 12, [REDACTED]

- a far indicare sulle eventuali buste contenenti le offerte cartacee, oltre alla data dell'udienza fissata per la vendita (data dell'asta) anche i due orari sopra indicati.

Con Osservanza.

Verona, 15 dicembre 2025

Il notaio delegato

Silvia Brognara