

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Attilio Burti

PROCEDURA ESECUTIVA N. 300/2014 R.G.E. cui è riunita la n. 279/2019 e la n. 99/2021 R.E.

Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Bonanno Tel.: 0458006861 mail: vincenzo.bonanno@studiumfori.it e Avvocato Stefano Rossi Tel.: 045590548 mail: stefano.rossi@studiodalfini.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. Attilio Burti

AVVISA CHE

il giorno **14 maggio 2025 alle ore 14:40** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 14.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI**Lotto 1**

In **Comune di Mozzecane (VR)**, Frazione Grezzano, Via Crocetta n. 20, all'interno di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un interrato, **piena proprietà di appartamento** al piano rialzato **con annessa cantina e pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 8:

mapp. 187 sub 1, Via Crocetta n. 20, P. S1-T, cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 sup.cat. mq. 91 - R.C. Euro 340,86

mapp. 187 sub 9, Via Crocetta n. 20, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 19 - R.C. Euro 58,88

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 80.000,00 (ottantamila)

offerta minima Euro 60.000,00 (sessantamila) 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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

In merito alla verifica della conformità catastale delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per le abitazioni distinte ai sub 3,

4, 5 e 6 è stata dichiarata la conformità catastale.

Per le abitazioni distinte ai sub 1 e 2, è stato rilevato che nelle planimetrie catastali agli atti risultano rappresentate le cantine al piano interrato in modo invertito rispetto all'utilizzo testimoniato dagli inquilini. Ovvero attualmente la cantina rappresentata nella planimetria del sub 1 è utilizzata dagli inquilini dell'abitazione del sub 2 e **viceversa**.

Si invitano gli interessati all'acquisto delle predette abitazioni a prendere contatti con i custodi giudiziari in merito alla possibilità di immissione nel possesso della corretta cantina rappresentata nella planimetria dell'appartamento acquistato.

In merito alla verifica della conformità catastale delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità catastale.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 25.05.2015 a firma del Geom. Marco Fiorio, depositata agli atti del presente giudizio, risulta che: l'edificio di cui gli immobili posti in vendita sono parte, è stato costruito con concessione edilizia n. 77 del 29.12.1977, a cui seguiva concessione edilizia in variante n. 17 del 28.05.1980, abitabilità del 20.11.1981, ed infine autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione prot. n. 6772 del 23.03.1993.

Relativamente all'appartamento in oggetto, sono state riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disobbligio, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che presso l'ufficio tecnico del Comune di Mozzecane (VR) è stata ricostruita la cronistoria dei titoli abilitativi che riguardano l'edificio di cui gli immobili sono parte:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 28/05/1980 ed ultimati in data 20/10/1981;
- in data 20/11/1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità;
- in data 21/01/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.11, prot.5098/93 per il cambio d'uso della soffitta;
- in data 16/06/1994 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità; prot.n.4499 per la soffitta.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le abitazioni che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la non conformità edilizia.

Si sono, infatti, riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disobbligio, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa Euro 1.500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Mozzecane istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto

di perizia, è stata dichiarata la conformità edilizia. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che secondo la normativa vigente del Comune di Mozzecane (VR), l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3a - Ambito rurale Grezzano. La zona omogenea di cui fa parte è la n.92 - Zona "B - Completamento Edilizio" - su lotto con indice fondiario pari a 2,20mc/mq.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Art.8 NTA - Vincolo sismico - classe IV;

Art.11-12 NTA - Ambiti comunali interessati dai Piani d'Area.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti Nessun vincolo.

Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica.

Art. 22 NTA - Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri.

Tavola n. 4 - Carta delle Trasformabilità

Art. 26 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati giusta:

- Vendita, giusta atto autentificato in data 24 luglio 1979 n. 24873 di rep. Notaio Marcello Liuzzi trascritto a Verona in data 01 agosto 1979 al n.16226 R.G. e n.12328 R.P.
- Atto di donazione in data 24 novembre 2005 n. 335280 di rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 30 novembre 2005 al n. 52126 R.G. e n.31971 R.P. e successivo nota di rettifica trascritto a Verona in data 13 gennaio 2006 al n.1312 R.G. e n. 937 R.P.
- Ordinanza di approvazione del progetto divisionale emessa in data 09 maggio 2024 n. 7772 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 08 ottobre 2024 n. 40272 R.G. e n. 30048 R.P.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31786/19429, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2850 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5996 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6022 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7665 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che

ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

b) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31787/19430, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2851 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5997 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6023 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7666 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

c) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31788/19431, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2852 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5998 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6024 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7667 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

d) TRASCRIZIONE del 15.09.2010 ai nn. 36133/21981, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 26.08.2010 n. 2941 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 3116 del 22.06.2012 (INEFFICACIA TOTALE)

e) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16992/10141 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

f) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16993/10142 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

Annotazione n. 770 del 24.02.2014 (restrizione beni)

g) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16994/10143 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

h) TRASCRIZIONE del 04.09.2015 ai nn. 31115/20519 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10516 rep. Tribunale di Verona del 07.08.2015 a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG;

i) TRASCRIZIONE del 12.07.2019 ai nn. 28171/19314 di Ordinanza divisionale n. 3579 rep. Tribunale di Verona del 02.07.2012, trascritta successivamente al pignoramento che ha incardinato il presente giudizio;

l) TRASCRIZIONE del 18.10.2019 ai nn. 41628/28261 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 437 rep. Tribunale di Verona del 30.09.2019, che ha incardinato la divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG;

m) TRASCRIZIONE del 01.02.2022 ai nn. 2971/2169 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 767 rep. Tribunale di Verona del 23.02.2021, che ha incardinato il giudizio divisionale n. 8822/2021 RG riunito alla divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione dei custodi giudiziari del 14.01.2025 depositata agli atti, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono liberi.

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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

1) L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretto e sovrastante cancellata in ferro e presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carraio entrambi posizionati sul lato che confina con Via Crocetta.

2) Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati tutti i contatori elettrici e di fornitura di acqua delle diverse unità abitative.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a muro in cucina o nell'angolo cottura, tubazioni in rame, radiatori a colonne in alluminio; impianto elettrico sotto traccia con tensione 220 volt dotato di centralino ed interruttore differenziale; impianto a Gas metano per la cottura dei cibi.

Tutti gli impianti risultano privi di certificati di conformità ai sensi della legge 46/90 e pertanto sono stati considerati non a norma.

3) L'appartamento censito con il mapp. 187 sub 1 è in classe energetica "E".

Regime fiscale

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

Lotto 2

In **Comune di Mozzecane (VR)**, Frazione Grezzano, Via Crocetta n. 20, all'interno di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un interrato, **piena proprietà di appartamento** al piano rialzato **con annessa cantina e pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 8:

mapp. 187 sub 2, Via Crocetta n. 20, P. S1-T, cat. A/2 - cl. 2 - vani 6 sup.cat. mq. 125 - R.C. Euro 325,37

mapp. 187 sub 7, Via Crocetta n. 20, P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 23 - mq. 23 - R.C. Euro 60,58

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 90.000,00 (novantamila)

offerta minima Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento) 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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

In merito alla verifica della conformità catastale delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per le abitazioni distinte ai sub 3, 4, 5 e 6 è stata dichiarata la conformità catastale.

Per le abitazioni distinte ai sub 1 e 2, è stato rilevato che nelle planimetrie catastali agli atti risultano rappresentate le cantine al piano interrato in modo invertito rispetto all'utilizzo testimoniato dagli inquilini. Ovvero attualmente la cantina rappresentata nella planimetria del sub 1 è utilizzata dagli inquilini dell'abitazione del sub 2 e viceversa.

Si invitano gli interessati all'acquisto delle predette abitazioni a prendere contatti con i custodi giudiziari in merito alla possibilità di immissione nel possesso della corretta cantina rappresentata nella planimetria dell'appartamento acquistato.

In merito alla verifica della conformità catastale delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità catastale.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 25.05.2015 a firma del Geom. Marco Fiorio, depositata agli atti del presente giudizio, risulta che: l'edificio di cui gli immobili posti in vendita sono parte, è stato costruito con concessione edilizia n. 77 del 29.12.1977, a cui seguiva concessione edilizia in variante n. 17 del 28.05.1980, abitabilità del 20.11.1981, ed infine autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione prot. n. 6772 del 23.03.1993.

Relativamente all'appartamento in oggetto, sono state riscontrate alcune differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che presso l'ufficio tecnico del Comune di Mozzecane (VR) è stata ricostruita la cronistoria dei titoli abilitativi che riguardano l'edificio di cui gli immobili sono parte:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 28/05/1980 ed ultimati in data 20/10/1981;
- in data 20/11/1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità;
- in data 21/01/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.11, prot.5098/93 per il cambio d'uso della soffitta;
- in data 16/06/1994 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità; prot.n.4499 per la soffitta.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le abitazioni che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la non conformità edilizia.

Si sono, infatti, riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disbrigo, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa Euro 1.500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Mozzecane istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità edilizia. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in

sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che secondo la normativa vigente del Comune di Mozzecane (VR), l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3a - Ambito rurale Grezzano. La zona omogenea di cui fa parte è la n.92 - Zona "B - Completamento Edilizio" - su lotto con indice fondiario pari a 2,20mc/mq.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Art.8 NTA - Vincolo sismico - classe IV;

Art.11-12 NTA - Ambiti comunali interessati dai Piani d'Area.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti Nessun vincolo.

Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica.

Art. 22 NTA - Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri.

Tavola n. 4 - Carta delle Trasformabilità

Art. 26 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati giusta:

- Vendita, giusta atto autenticato in data 24 luglio 1979 n. 24873 di rep. Notaio Marcello Liuzzi trascritto a Verona in data 01 agosto 1979 al n.16226 R.G. e n.12328 R.P.
- Atto di donazione in data 24 novembre 2005 n. 335280 di rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 30 novembre 2005 al n. 52126 R.G. e n.31971 R.P. e successivo nota di rettifica trascritto a Verona in data 13 gennaio 2006 al n.1312 R.G. e n. 937 R.P.
- Ordinanza di approvazione del progetto divisionale emessa in data 09 maggio 2024 n. 7772 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 08 ottobre 2024 n. 40272 R.G. e n. 30048 R.P.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31786/19429, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2850 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5996 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6022 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7665 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

b) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31787/19430, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE

PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2851 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;
Annotazione n. 5997 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);
Annotazione n. 6023 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);
Annotazione n. 7666 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);
c) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31788/19431, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2852 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;
Annotazione n. 5998 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);
Annotazione n. 6024 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);
Annotazione n. 7667 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);
d) TRASCRIZIONE del 15.09.2010 ai nn. 36133/21981, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 26.08.2010 n. 2941 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;
Annotazione n. 3116 del 22.06.2012 (INEFFICACIA TOTALE)
e) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16992/10141 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;
f) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16993/10142 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;
Annotazione n. 770 del 24.02.2014 (restrizione beni)
g) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16994/10143 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;
h) TRASCRIZIONE del 04.09.2015 ai nn. 31115/20519 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10516 rep. Tribunale di Verona del 07.08.2015 a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG;
i) TRASCRIZIONE del 12.07.2019 ai nn. 28171/19314 di Ordinanza divisionale n. 3579 rep. Tribunale di Verona del 02.07.2012, trascritta successivamente al pignoramento che ha incardinato il presente giudizio;
l) TRASCRIZIONE del 18.10.2019 ai nn. 41628/28261 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 437 rep. Tribunale di Verona del 30.09.2019, che ha incardinato la divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG;
m) TRASCRIZIONE del 01.02.2022 ai nn. 2971/2169 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 767 rep. Tribunale di Verona del 23.02.2021, che ha incardinato il giudizio divisionale n. 8822/2021 RG riunito alla divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione dei custodi giudiziari del 14.01.2025 depositata gli atti, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati, in forza di contratto di

locazione transitoria autorizzato dal G.E. ai sensi dell'art. 560 c. 2 c.p.c. (durata prevista 6 mesi con rinnovo automatico per ulteriori 6 mesi).

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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

1) L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretto e sovrastante cancellata in ferro e presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carraio entrambi posizionati sul lato che confina con Via Crocetta.

2) Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati tutti i contatori elettrici e di fornitura di acqua delle diverse unità abitative.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a muro in cucina o nell'angolo cottura, tubazioni in rame, radiatori a colonne in alluminio; impianto elettrico sotto traccia con tensione 220 volt dotato di centralino ed interruttore differenziale; impianto a Gas metano per la cottura dei cibi.

Tutti gli impianti risultano privi di certificati di conformità ai sensi della legge 46/90 e pertanto sono stati considerati non a norma.

3) L'appartamento censito con il mapp. 187 sub 2 è in classe energetica "E".

Regime fiscale

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

Lotto 3

In **Comune di Mozzecane (VR)**, Frazione Grezzano, Via Crocetta n. 20, all'interno di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un interrato, **piena proprietà di appartamento** al piano primo **con annessa cantina e pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 8:

mapp. 187 sub 3, Via Crocetta n. 20, P. S1-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 90 - R.C. Euro 298,25

mapp. 187 sub 8, Via Crocetta n. 20, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 19 - R.C. Euro 58,88

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 80.000,00 (ottantamila)

offerta minima Euro 60.000,00 (sessantamila) 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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

In merito alla verifica della conformità catastale delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per le abitazioni distinte ai sub 3, 4, 5 e 6 è stata dichiarata la conformità catastale.

In merito alla verifica della conformità catastale delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità catastale.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 25.05.2015 a firma del Geom. Marco Fiorio, depositata agli atti del presente giudizio, risulta che: l'edificio di cui gli immobili posti in vendita sono parte, è stato costruito con concessione edilizia n. 77 del 29.12.1977, a cui seguiva concessione edilizia in variante n. 17 del 28.05.1980, abitabilità del 20.11.1981, ed infine autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione prot. n. 6772 del 23.03.1993.

Relativamente all'appartamento in oggetto, è stato riscontrato che che dal soggiorno è stata ricavata la cucina, il nodo disobllo-soggiorno- ripostiglio-letto è diverso per modifica delle tramezze, esistono alcune differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che presso l'ufficio tecnico del Comune di Mozzecane (VR) è stata ricostruita la cronistoria dei titoli abilitativi che riguardano l'edificio di cui gli immobili sono parte:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 28/05/1980 ed ultimati in data 20/10/1981;
- in data 20/11/1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità;
- in data 21/01/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.11, prot.5098/93 per il cambio d'uso della soffitta;
- in data 16/06/1994 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità; prot.n.4499 per la soffitta.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

In merito alla verifica dell conformità edilizia delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le abitazioni che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la non conformità edilizia.

Si sono, infatti, riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disbrigo, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa Euro 1.500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Mozzecane istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.

In merito alla verifica dell conformità edilizia delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità edilizia. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che secondo la normativa vigente del Comune di Mozzecane (VR), l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del successivo

Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3a - Ambito rurale Grezzano. La zona omogenea di cui fa parte è la n.92 - Zona "B - Completamento Edilizio" - su lotto con indice fondiario pari a 2,20mc/mq.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Art.8 NTA - Vincolo sismico - classe IV;

Art.11-12 NTA - Ambiti comunali interessati dai Piani d'Area.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti Nessun vincolo.

Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica.

Art. 22 NTA - Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri.

Tavola n. 4 - Carta delle Trasformabilità

Art. 26 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati giusta:

- Vendita, giusta atto autenticato in data 24 luglio 1979 n. 24873 di rep. Notaio Marcello Liuzzi trascritto a Verona in data 01 agosto 1979 al n.16226 R.G. e n.12328 R.P.
- Atto di donazione in data 24 novembre 2005 n. 335280 di rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 30 novembre 2005 al n. 52126 R.G. e n.31971 R.P. e successivo nota di rettifica trascritto a Verona in data 13 gennaio 2006 al n.1312 R.G. e n. 937 R.P.
- Ordinanza di approvazione del progetto divisionale emessa in data 09 maggio 2024 n. 7772 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 08 ottobre 2024 n. 40272 R.G. e n. 30048 R.P.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31786/19429, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2850 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5996 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6022 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7665 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

b) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31787/19430, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2851 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5997 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6023 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019

RG);

Annotazione n. 7666 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

c) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31788/19431, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2852 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5998 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6024 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7667 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

d) TRASCRIZIONE del 15.09.2010 ai nn. 36133/21981, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 26.08.2010 n. 2941 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 3116 del 22.06.2012 (INEFFICACIA TOTALE)

e) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16992/10141 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

f) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16993/10142 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

Annotazione n. 770 del 24.02.2014 (restrizione beni)

g) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16994/10143 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

h) TRASCRIZIONE del 04.09.2015 ai nn. 31115/20519 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10516 rep. Tribunale di Verona del 07.08.2015 a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG;

i) TRASCRIZIONE del 12.07.2019 ai nn. 28171/19314 di Ordinanza divisionale n. 3579 rep. Tribunale di Verona del 02.07.2012, trascritta successivamente al pignoramento che ha incardinato il presente giudizio;

l) TRASCRIZIONE del 18.10.2019 ai nn. 41628/28261 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 437 rep. Tribunale di Verona del 30.09.2019, che ha incardinato la divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG;

m) TRASCRIZIONE del 01.02.2022 ai nn. 2971/2169 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 767 rep. Tribunale di Verona del 23.02.2021, che ha incardinato il giudizio divisionale n. 8822/2021 RG riunito alla divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione dei custodi giudiziari del 14.01.2025 depositata gli atti, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono liberi.

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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della

presente procedura, risulta che:

1) L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretto e sovrastante cancellata in ferro e presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carraio entrambi posizionati sul lato che confina con Via Crocetta.

2) Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati tutti i contatori elettrici e di fornitura di acqua delle diverse unità abitative.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a muro in cucina o nell'angolo cottura, tubazioni in rame, radiatori a colonne in alluminio; impianto elettrico sotto traccia con tensione 220 volt dotato di centralino ed interruttore differenziale; impianto a Gas metano per la cottura dei cibi.

Tutti gli impianti risultano privi di certificati di conformità ai sensi della legge 46/90 e pertanto sono stati considerati non a norma.

3) L'appartamento censito con il mapp. 187 sub 3 è in classe energetica "D".

Regime fiscale

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

Lotto 4

In **Comune di Mozzecane (VR)**, Frazione Grezzano, Via Crocetta n. 20, all'interno di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un interrato, **piena proprietà di appartamento** al piano primo **con annessa cantina e pertinenziale autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 8:

mapp. 187 sub 4, Via Crocetta n. 20, P. S1-1, cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 103 - R.C. Euro 298,25

mapp. 187 sub 11, Via Crocetta n. 20, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 28 - mq. 23 - R.C. Euro 51,08

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

al valore d'asta di Euro 93.000,00 (novantatremila)

offerta minima Euro 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta) 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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

In merito alla verifica della conformità catastale delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per le abitazioni distinte ai sub 3, 4, 5 e 6 è stata dichiarata la conformità catastale.

In merito alla verifica della conformità catastale delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità catastale.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 25.05.2015 a firma del Geom. Marco Fiorio, depositata agli atti del presente giudizio, risulta che: l'edificio di cui gli immobili posti in vendita sono parte, è stato costruito con concessione edilizia n. 77 del 29.12.1977, a cui seguiva concessione edilizia in variante n. 17 del 28.05.1980, abitabilità del 20.11.1981, ed infine

autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione prot. n. 6772 del 23.03.1993.

Relativamente all'appartamento in oggetto, è stato riscontrato che: dal soggiorno è stata ricavata la cucina, esistono alcune differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Al piano seminterrato la tramezza divisoria tra la cantina ed il garage sub 11 è stata eliminata così da creare un unico vano.

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che presso l'ufficio tecnico del Comune di Mozzecane (VR) è stata ricostruita la cronistoria dei titoli abilitativi che riguardano l'edificio di cui gli immobili sono parte:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 28/05/1980 ed ultimati in data 20/10/1981;

- in data 20/11/1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità;

- in data 21/01/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.11, prot.5098/93 per il cambio d'uso della soffitta;

- in data 16/06/1994 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità; prot.n.4499 per la soffitta.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le abitazioni che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la non conformità edilizia.

Si sono, infatti, riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disbrigo, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa Euro 1.500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Mozzecane istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità edilizia. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che secondo la normativa vigente del Comune di Mozzecane (VR), l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3a - Ambito rurale Grezzano. La zona omogenea di cui fa parte è la n.92 - Zona "B - Completamento Edilizio" - su lotto con indice fondiario pari a 2,20mc/mq.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Art.8 NTA - Vincolo sismico - classe IV;

Art.11-12 NTA - Ambiti comunali interessati dai Piani d'Area.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti Nessun vincolo.

Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica.

Art. 22 NTA - Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri.

Tavola n. 4 - Carta delle Trasformabilità

Art. 26 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati giusta:

- Vendita, giusta atto autenticato in data 24 luglio 1979 n. 24873 di rep. Notaio Marcello Liuzzi trascritto a Verona in data 01 agosto 1979 al n.16226 R.G. e n.12328 R.P.

- Atto di donazione in data 24 novembre 2005 n. 335280 di rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 30 novembre 2005 al n. 52126 R.G. e n.31971 R.P. e successivo nota di rettifica trascritto a Verona in data 13 gennaio 2006 al n.1312 R.G. e n. 937 R.P.

- Ordinanza di approvazione del progetto divisionale emessa in data 09 maggio 2024 n. 7772 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 08 ottobre 2024 n. 40272 R.G. e n. 30048 R.P.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31786/19429, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2850 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5996 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6022 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7665 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

b) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31787/19430, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2851 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5997 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6023 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7666 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

c) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31788/19431, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2852 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5998 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore

precedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6024 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7667 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

d) TRASCRIZIONE del 15.09.2010 ai nn. 36133/21981, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 26.08.2010 n. 2941 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 3116 del 22.06.2012 (INEFFICACIA TOTALE)

e) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16992/10141 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore precedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

f) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16993/10142 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore precedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

Annotazione n. 770 del 24.02.2014 (restrizione beni)

g) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16994/10143 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore precedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

h) TRASCRIZIONE del 04.09.2015 ai nn. 31115/20519 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10516 rep. Tribunale di Verona del 07.08.2015 a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG;

i) TRASCRIZIONE del 12.07.2019 ai nn. 28171/19314 di Ordinanza divisionale n. 3579 rep. Tribunale di Verona del 02.07.2012, trascritta successivamente al pignoramento che ha incardinato il presente giudizio;

l) TRASCRIZIONE del 18.10.2019 ai nn. 41628/28261 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 437 rep. Tribunale di Verona del 30.09.2019, che ha incardinato la divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG;

m) TRASCRIZIONE del 01.02.2022 ai nn. 2971/2169 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 767 rep. Tribunale di Verona del 23.02.2021, che ha incardinato il giudizio divisionale n. 8822/2021 RG riunito alla divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione dei custodi giudiziari del 14.01.2025 depositata gli atti, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati, giusta contratto di locazione registrato in data 03.11.2006.

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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

- 1) L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretto e sovrastante cancellata in ferro e presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carraio entrambi posizionati sul lato che confina con Via Crocetta.
- 2) Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati tutti i contatori elettrici e di fornitura di acqua delle diverse unità abitative.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a muro in cucina o nell'angolo cottura, tubazioni in rame, radiatori a colonne in alluminio; impianto elettrico sotto traccia con tensione 220 volt dotato di centralino ed interruttore differenziale; impianto a Gas metano per la cottura dei cibi.

Tutti gli impianti risultano privi di certificati di conformità ai sensi della legge 46/90 e pertanto sono stati considerati non a norma.

3) L'appartamento censito con il mapp. 187 sub 4 è in classe energetica "D".

Regime fiscale

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

Lotto 5

In **Comune di Mozzecane (VR)**, Frazione Grezzano, Via Crocetta n. 20, all'interno di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un interrato, **piena proprietà di appartamento** al piano secondo mansardato **con pertinenziale posto auto scoperto** al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 8:

mapp. 187 sub 6, Via Crocetta n. 20, P. 2, cat. A/2 - cl. 2 - vani 3,5 sup.cat. mq. 94 - R.C. Euro 189,80

mapp. 187 sub 14, Via Crocetta n. 20, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 17 - mq. 17 - R.C. Euro 31,61

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 80.000,00 (ottantamila)

offerta minima Euro 60.000,00 (sessantamila) 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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

In merito alla verifica della conformità catastale delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per le abitazioni distinte ai sub 3, 4, 5 e 6 è stata dichiarata la conformità catastale.

In merito alla verifica della conformità catastale delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità catastale.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia del 25.05.2015 a firma del Geom. Marco Fiorio, depositata agli atti del presente giudizio, risulta che: l'edificio di cui gli immobili posti in vendita sono parte, è stato costruito con concessione edilizia n. 77 del 29.12.1977, a cui seguiva concessione edilizia in variante n. 17 del 28.05.1980, abitabilità del 20.11.1981, ed infine autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione prot. n. 6772 del 23.03.1993.

Relativamente all'appartamento in oggetto, è stato riscontrato che dalla camera da letto con spogliatoio è stato ricavato il ripostiglio al posto dello spogliatoio, è stata costruita una spalla in muratura nella cucina, esistono differenze metriche del poggio, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che presso l'ufficio tecnico del Comune di Mozzecane (VR) è stata ricostruita la cronistoria dei titoli abilitativi che riguardano l'edificio di cui gli immobili sono parte:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 28/05/1980 ed ultimati in data 20/10/1981;
- in data 20/11/1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità;
- in data 21/01/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.11, prot.5098/93 per il cambio d'uso della soffitta;
- in data 16/06/1994 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità; prot.n.4499 per la soffitta.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle abitazioni del fabbricato (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le abitazioni che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la non conformità edilizia.

Si sono, infatti, riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disbrigo, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa Euro 1.500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a Euro 1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Mozzecane istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.

In merito alla verifica della conformità edilizia delle autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse oggetto di perizia, è stata dichiarata la conformità edilizia. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dalla perizia del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che secondo la normativa vigente del Comune di Mozzecane (VR), l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3a - Ambito rurale Grezzano. La zona omogenea di cui fa parte è la n.92 - Zona "B - Completamento Edilizio" - su lotto con indice fondiario pari a 2,20mc/mq.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Art.8 NTA - Vincolo sismico - classe IV;

Art.11-12 NTA - Ambiti comunali interessati dai Piani d'Area.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti Nessun vincolo.

Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica.

Art. 22 NTA - Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri.

Tavola n. 4 - Carta delle Trasformabilità

Art. 26 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili posti in vendita sono pervenuti agli esecutati giusta:

- Vendita, giusta atto autenticato in data 24 luglio 1979 n. 24873 di rep. Notaio Marcello Liuzzi trascritto a Verona in data 01 agosto 1979 al n.16226 R.G. e n.12328 R.P.
- Atto di donazione in data 24 novembre 2005 n. 335280 di rep. Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 30 novembre 2005 al n. 52126 R.G. e n.31971 R.P. e successivo nota di rettifica trascritto a Verona in data 13 gennaio 2006 al n.1312 R.G. e n. 937 R.P.
- Ordinanza di approvazione del progetto divisionale emessa in data 09 maggio 2024 n. 7772 Rep. Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 08 ottobre 2024 n. 40272 R.G. e n. 30048 R.P.

Formalità non opponibili che non saranno cancellate

Gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti formalità che non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31786/19429, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2850 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5996 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6022 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7665 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

b) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31787/19430, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2851 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5997 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6023 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7666 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

c) TRASCRIZIONE del 04.08.2010 ai nn. 31788/19431, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 03.08.2010 n. 2852 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;

Annotazione n. 5998 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE);

Annotazione n. 6024 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale n. 7772/2019 RG);

Annotazione n. 7667 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG);

d) TRASCRIZIONE del 15.09.2010 ai nn. 36133/21981, giusta "ATTO DI DESTINAZIONE

PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2465-TER C.C." del 26.08.2010 n. 2941 Rep. Notaio DE MICHELI EMANUELE;
Annotazione n. 3116 del 22.06.2012 (INEFFICACIA TOTALE)

e) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16992/10141 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

f) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16993/10142 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

Annotazione n. 770 del 24.02.2014 (restrizione beni)

g) TRASCRIZIONE del 06.05.2011 ai nn. 16994/10143 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 2562 rep. Tribunale di Verona del 26.02.2011, a favore di creditore procedente nell'esecuzione n. 300/2014 RE;

h) TRASCRIZIONE del 04.09.2015 ai nn. 31115/20519 di DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10516 rep. Tribunale di Verona del 07.08.2015 a favore di creditore che ha incardinato il giudizio divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 RG;

i) TRASCRIZIONE del 12.07.2019 ai nn. 28171/19314 di Ordinanza divisionale n. 3579 rep. Tribunale di Verona del 02.07.2012, trascritta successivamente al pignoramento che ha incardinato il presente giudizio;

l) TRASCRIZIONE del 18.10.2019 ai nn. 41628/28261 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 437 rep. Tribunale di Verona del 30.09.2019, che ha incardinato la divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG;

m) TRASCRIZIONE del 01.02.2022 ai nn. 2971/2169 di DOMANDA GIUDIZIALE di divisione giudiziale n. 767 rep. Tribunale di Verona del 23.02.2021, che ha incardinato il giudizio divisionale n. 8822/2021 RG riunito alla divisione endoesecutiva n. 7772/2019 RG.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla relazione dei custodi giudiziari del 14.01.2025 depositata gli atti, risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati, giusta contratto di locazione registrato in data 02.03.2004.

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 del 30.01.2023 a firma dell'Arch. Federico Faccioli, depositata agli atti del procedimento divisionale endoesecutivo n. 7772/2019 R.G. e acquisita agli atti della presente procedura, risulta che:

1) L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretto e sovrastante cancellata in ferro e presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carraio entrambi posizionati sul lato che confina con Via Crocetta.

2) Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati tutti i contatori elettrici e di fornitura di acqua delle diverse unità abitative.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a muro in cucina o nell'angolo cottura, tubazioni in rame, radiatori a colonne in alluminio; impianto elettrico sotto traccia con tensione 220 volt dotato di centralino ed interruttore differenziale; impianto a Gas metano per la cottura dei cibi.

Tutti gli impianti risultano privi di certificati di conformità ai sensi della legge 46/90 e pertanto sono stati considerati non a norma.

3) L'appartamento censito con il mapp. 187 sub 6 è in classe energetica "D".

Regime fiscale

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

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Vincenzo Bonanno**, Via Dietro Listone n. 11, Verona, tel. 0458006861, fax 0458003975, email vincenzo.bonanno@studiumfori.it **Avvocato Stefano Rossi** tel. 045590548, email stefano.rossi@studiodalfini.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.asteanunci.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. 300/2014 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. 300/2014 R.E. Trib VR" - Notaio Silvia Brognara, alle seguenti coordinate: **"IT 36 0 03268 11702 052849610650"** (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, 06 marzo 2025

Il Notaio delegato Silvia Brognara