



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
VENDITA COMPETITIVA PER PUBBLICI INCANTI  
AUTORIZZATA IN DATA 23 SETTEMBRE 2025  
**IN MODALITÀ TRADIZIONALE ANALOGICA**

Il sottoscritto Notaio Melchiorre Saraceno, incaricato della vendita in oggetto

**AVVISA CHE**

**il giorno 7 maggio 2026 alle ore 14.00**

presso la sala aste della 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 competitiva dei seguenti**

**BENI IMMOBILI**

**Lotto Unico** (1 e 2 di perizia asseverata in data 11 aprile 2022 e successiva relazione tecnica integrata in data 14 marzo 2025)

In **Comune di Verona, fraz. Montorio**, Via Laghetto Squarà n.15/a – 17, **piena proprietà** di porzione in linea (porzione ovest) di corte rurale composta da **due unità abitative distinte** (corpi A e B), di un **terreno esclusivo ad uso giardino** (corpi E, F,G), al cui interno è posto **un edificio ad uso autorimessa** (corpi C e D), **con la comproprietà per 2/6** di porzione di **area adibita a posto auto scoperto** (corpo H), il tutto immerso in un verde lussureggiante ben curato, contornato da una canalizzazione di acqua che dalla risorgiva alimenta il laghetto Squarà, nonché intera **piena proprietà di terreno non adiacente** di 45 mq catastali ed esattamente:

(Lotto 1 di perizia 11.4.2022)

**Corpo A:** casa padronale su 4 livelli con ingresso autonomo dal giardino di proprietà comunicante con il Corpo B, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139:

**m.n. 153, sub 1**, categoria A3 classe 2, consistenza 8,5 vani;

si precisa che, diversamente da quanto indicato in perizia, la porzione descritta come "CORPO A" comprende una corte comune anche ad altre unità;

**Corpo B:** Unità immobiliare residenziale al piano terra, comunicante con Corpo A, dotato di cantina al piano interrato, con accesso da un ingresso posto in un vano scale condominiale con altre unità confinanti, con affaccio sul giardino di proprietà censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139:

**m.n. 153, sub 38**, categoria A3 classe 3, consistenza 3,5 vani;

**Corpo C e D:** Edificio autonomo adibito a rimessa auto e locale impianti, con accesso dall'ingresso di proprietà e dall'interno del giardino, pertinenziale al Corpo A censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139:

**m.n. 153, sub 7**, categoria C6 classe 4, consistenza 26 mq;

**m.n. 153, sub 8**, categoria C6 classe 4, consistenza 16 mq

diversamente da quanto indicato in perizia, si specifica che il subalterno 8 è di categoria C/6 e non di categoria A/3

**Corpo E, F e G:** Giardino che fiancheggia l'edificio con accesso dalla pubblica via tramite ingresso carraio; l'accesso è possibile solo dall'ingresso del Corpo A e dai pertinenziali Corpi C e D; censito al Catasto Terreni Comune di Verona, foglio 139:

**m.n. 995**, prato irriguo, classe. 1, ha 00.06.42;

**m.n. 997**, prato irriguo, Classe. 1, consistenza ha 00. 00.17;

**m.n. 998**, prato irriguo, Classe. 1, consistenza are 19 ca 37;

**Corpo H: (PER LA QUOTA DI 2/6)** porzione di corte condominiale adibita a posto auto a fianco dell'ingresso condominiale carraio aperto su un muro di brolo e confinante con il giardino di proprietà dal quale non vi si accede, censito al Catasto Terreni Comune di Verona, foglio 139:

**m.n. 153, sub 15**, categoria F1, Area Urbana, consistenza 82 mq;

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

Si precisa che:

1) il m.n. 153, sub 15, è distinto al Catasto Terreni alla Sezione di Verona Nord, Foglio 139, con il m.n. 993, ente urbano di 0.82;

2) diversamente da quanto indicato in perizia,

- il m.n. 153 sub 30 (corte) è comune ai subalterni 1, 7 e 8 (CORPI A, C e D), mentre il m.n. 153 sub. 31 (corte) è comune ai subalterni 38 (CORPO B), 39, 40 e 41,

- l'area urbana di cui al "m.n. 15" è in realtà individuata dalla particella 153 sub. 15.

(Lotto 2 di perizia 11.4.2022)

Porzione di terreno di piccola dimensione a forma triangolare chiusa da un canale irriguo a nord e dalla via pubblica (Via Ponte Verde) ad est. A ovest e a sud è contiguo ad un campo seminato ad erba medica.

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR) Fg. 134:

- m.n. 3, seminativo, cl. 1, ha 0000.45

**Prezzo Base Complessivo Euro 829.265,00 (ottocentoventinovemiladuecentosessantacinque/00)**  
**Rilancio minimo Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

### **Situazione catastale**

Dalla relazione dell'Arch. Paolini del 14 marzo 2025 risulta che sussiste la conformità catastale.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Si segnala che l'Esperto Stimatore nell'elaborato peritale del 8 aprile 2022 e successivo aggiornamento del 14.3.2025 riferisce che:

- gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al foglio 139, particella 153, subalterni 1-38-7-8, come da accesso agli atti protocollo REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO/0084946 del 03/02/2025, risultano legittimi in virtù di:

**CORPO A:** Edificio ante 1° settembre 1967 (privo di progetto originario)

• Concessione/Autorizzazione in sanatoria L.47/1985 n.7870.02 del 14-06-1996 per opere di manutenzione straordinaria abusi ultimati entro il 01-09-1967 a nome di Marini Alberto, tale documento ne autorizza altresì abitabilità/agibilità.

• Concessione/Autorizzazione n. SK4476-94 del 1995 per la realizzazione di un nuovo accesso al lotto e della recinzione interna a nome di Marini Alberto.

**CORPO B:** Edificio ante 1° settembre 1967 (privo di progetto originario)

• Concessione/Autorizzazione in sanatoria L.47/1985 n.7183.02 del 12-10-1998 per ristrutturazione di 5 appartamenti e costruzione di 2 autorimesse abusi ultimati entro il 01-09-1967 a nome di Marini Alberto, tale documento ne autorizza altresì abitabilità/agibilità.

• DIA n. AS-2930-96 del 17-05-1996 chiusura e apertura di porte interne per variazione di perimetro tra unità attigue non comportanti modifiche interne a nome di Marini Alberto. (verificare la legittimità)

CORPO C - CORPO D: Edificio ante 1° settembre 1967 (privo di progetto originario)

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria L.47/1985 n.7183.02 del 12-10-1998 per ristrutturazione di 5 appartamenti e costruzione di 2 autorimesse abusati ultimati entro il 01-09-1967 a nome di Marini Alberto, tale documento ne autorizza altresì abitabilità/agibilità;

- per quanto concerne il CORPO B, la pertinenza al piano seminterrato risulta suddivisa all'interno del vano principale (vano biciclette) in seguito a CILA n.282381 del 2015 avente oggetto manutenzione straordinaria di alcune cantine di un edificio in via Laghetto Squarà 15, regolarmente asseverata.

Lo stato legittimo era stato precedentemente costituito tramite DIA n.1022/99 del 2003 per variante alla Concessione Edilizia n. SK 3795 del 2000 e successiva n. 7136/02 del 2003.

L'agibilità è stata ottenuta con P.G. 48013 del 07-04-2004 in data 27 aprile 2004.

Lo stato di fatto dell'immobile è nel suo stato legittimo, ai sensi del comma 1-bis introdotto dalla legge 120/2020 all'art. 9 bis del DPR 380/2001, escluse alcune difformità di seguito spiegate:

- Aperture relative al CORPO A (una porta di accesso al CORPO B e una finestra al piano primo) delle quali è stata quasi sicuramente dimenticata la rappresentazione sugli elaborati degli stati legittimi assentiti dall'amministrazione competente (vedi allegato difformità). Tali difformità possono essere sanate tramite validazione con parere dell'amministrazione competente.

**Destinazione Urbanistica** del m.n. 3 del fg. 134 come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 26 maggio 2025, consultabile presso gli uffici di NOT.ES. unitamente alla relazione di stima.

### **Precisazioni**

Si precisa che dalla relazione di stima del 14 marzo 2025 risulta che il corpo C ed il corpo D, consistenti in vano caldaia e autorimessa, hanno la copertura ed il camino della caldaia in fibrocemento, molto probabilmente con fibre di amianto, anche se non ne è stata appurata la consistenza tramite analisi di laboratorio. Trattandosi di un fabbricato non abitativo, dove non vengono svolte attività lavorative e da un'analisi a vista non sembra vi siano parti rotte e/o usurate, si è valutato il rischio di contaminazione di tipo medio. **A seguito di verifica in laboratorio, in caso di presenza di amianto, si consiglia la rimozione e lo smaltimento ovvero l'incapsulamento degli elementi contaminanti tramite ditta specializzata, il tutto a cura e spese di parte acquirente.**

Dagli attestati di prestazione energetica entrambi del 13 marzo 2025 risulta che il bene costituente Corpo A (m.n. 153 sub 1) ha un indice di prestazione energetica di classe G e il bene costituente Corpo B (m.n. 153 sub 38) ha un indice di prestazione energetica di classe E.

### **Titolo di provenienza**

Successione in morte di persona, nata il 17 giugno 1924 a Verona ed ivi deceduta il 7 maggio 2020, la quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Valentina Papoff di Sommacampagna il 31 luglio 2019, repertorio n. 37 degli Atti di Ultima Volontà, passato nel repertorio degli Atti tra vivi con verbale ricevuto dallo stesso notaio Papoff l'11 giugno 2020, repertorio n. 6265, registrato a Verona il 16 giugno 2020 al n. 16202 serie 1T; dichiarazione di successione registrata a Verona il 4 maggio 2021 al n. 213871, Volume 88888, trascritta a Verona il 14 maggio 2021 ai n.ri 21029/15175.

### **Diritti accessori**

Gli immobili del Lotto 1 sono interessati dalle seguenti convenzioni e/o formalità:

#### Attivamente

1) sul terreno "a sud dell'edificio MMNN 153/13 e 153/14" servitù attiva e pattuizioni relative alla tubazione interrata per il deflusso delle acque reflue di cui all'atto del notaio Marco Porceddu Cilione di Verona dell'8 luglio 1999, n. 37944 di repertorio, trascritto a Verona il 22 luglio 1999 ai n.ri 26248/17119-26249/17120 (non risultano trascrizioni per detta servitù).

#### Passivamente

1) con l'atto del 9 marzo 1994 del notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, n. 25443 di repertorio,

a) servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a carico dei m.n. 153 e 925, da esercitarsi a partire dal cancello carraio esistente sul m.n. 153 lungo il confine nord dei m.n. 153 e 925, trascritta il 28 marzo 1994 ai n.ri 9496/5981; con l'atto dell'8 luglio 1999 del notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, n. 37944 di repertorio, trascritto il 22 luglio 1999 ai n.ri 26248/17119-26249/17120, si è rinunciato a detta servitù (non risulta trascrizione per detta rinuncia);

b) servitù reciproche di distanza per costruire in aderenza sul confine tra i m.n. 928 e 927, per ottenere le concessioni edilizie relative, trascritte il 28 marzo 1994 ai n.ri 9497/5982-9498/5983.

**È onere dell'acquirente provvedere alle trascrizioni mancanti al fine di opporre i diritti menzionati anche agli aventi causa dai proprietari degli immobili interessati dai diritti stessi.**

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso”.

### **Visite**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni relativamente alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi a Arch. Dott. Riccardo Vesentini (cell. 3476547676; e-mail: riccardo.vesentini@univr.it) mediante richiesta scritta con recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, entro **almeno 10 (dieci)** giorni prima della data fissata per la vendita.

**Maggiori informazioni – Consultazione della perizia e dei suoi allegati – Presentazione delle offerte** presso **NOT.ES.** in Verona, Stradone Maffei n. 2, previo appuntamento telefonando negli orari di apertura (8.30-13-.00) allo 045-8006661 e-mail [notes@notariato.it](mailto:notes@notariato.it).

### **Consegna dei beni**

I beni saranno consegnati contestualmente al versamento del saldo del prezzo e stipula dell'atto notarile di trasferimento.

:::::

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c. alla presenza dei soli offerenti e delle parti del processo esecutivo eventualmente presenti:

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

Chiunque è ammesso a offrire per l'acquisto dei beni posti in vendita in proprio o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile.

### **Per l'efficacia dell'offerta**

Occorre depositare, **entro le ore 12.00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per la apertura delle buste e l'eventuale gara, presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2** in busta chiusa.

**A) offerta irrevocabile di acquisto per un importo non inferiore al prezzo base** corredata da:

- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente;
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto;
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori),

**Cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili di pari importo, intestati l'uno a **Università degli Studi di Verona**, l'altro a **Azienda Ospedaliera Universitaria Integrata di Verona**.

**L'offerta deve contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,
- **l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica ove ricevere le comunicazioni inerenti le operazioni di vendita.**

L'offerta deve essere depositata presso **l'ufficio di NOT.ES. sito in Verona 37122 - Stradone Scipione Maffei n. 2 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 incaricato **NOTAIO MELCHIORRE SARACENO**
- la data fissata per l'esame delle offerte.

**L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.**

### **Aggiudicazione**

Nel caso in cui nel termine fissato per lo svolgimento dell'asta siano presentate più offerte pari o superiori al prezzo base, come sopra indicato, si procederà ad una gara sull'offerta più alta tra quelle presentate e seguirà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente.

In caso di parità di offerte e mancata partecipazione alla gara degli offerenti, l'aggiudicazione sarà a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

### **Saldo prezzo, spese e atto di stipula notarile**

Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili per il trasferimento, saranno versati, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, secondo le modalità che il Notaio incaricato delle operazioni di vendita avrà cura di indicare.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno acquisite alla procedura.

A seguito del versamento del saldo del prezzo e delle spese, come quantificate dal Notaio incaricato, il trasferimento **avverrà a mezzo di atto notarile** con spese a carico di parte acquirente.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

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

È esclusa la garanzia per vizi degli immobili venduti ai sensi dell'art. 1490, ultimo comma, del Codice Civile.

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

Verona, 4 dicembre 2025

Il Notaio incaricato  
Melchiorre Saraceno