

## TRIBUNALE DI VERONA

### AVVISO DI VENDITA

#### Esecuzione immobiliare n. 211/2020 R.E.

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Brognara, Notaio in San Pietro in Cariano (VR), presso nov@, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 215/2022), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

#### BENI IMMOBILI

#### Lotto 2

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)**, Piazza Villafranchetta n. 2, al piano terra di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di unità immobiliare ad uso commerciale** (negoziato).

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 1, Via Napoleone III P. T, cat. C/1 - cl. 9 sup.cat. mq. 379 - mq. 351 - R.C. Euro 10.876,58

Alle unità immobiliari in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e pertinenziale scoperta e sulle parti comuni del complesso edilizio ed in particolare **sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 371.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 278.250,00**

#### Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-

24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;

- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto. Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Sul lato est del negozio risulta realizzata una divisione in cartongesso per la realizzazione di un ripostiglio non indicato in planimetria.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi

dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrato.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza del bene facente parte il lotto e la regolarizzazione della difformità interna rilevata.

Prudenzialmente è stata considerata una decurtazione del bene per la parte condominiale, anche se il presente lotto non ha autorimesse interrato.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 10.000,00.

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

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Dalla verifica della planimetria catastale e dallo stato di fatto sono emerse delle difformità: sul lato est del negozio risulta realizzata una divisione in cartongesso per la realizzazione di un ripostiglio non indicato in planimetria.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 1.000,00 ca.

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P. Tali formalità non saranno cancellate

dal decreto di trasferimento.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P.. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005** n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008** n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P.** Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati

"Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede a Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione di natura transitoria, con durata fino all'aggiudicazione, stipulato dal custode giudiziario su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione in data 18 maggio 2023.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

### **Lotto 3**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)** , Piazza Villafranchetta s.n.c., all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di immobili ad uso commerciale al grezzo** sito al piano terra, **con 16 (sedici) posti auto** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 336, Via Napoleone III P. T, fabbricato in corso di costruzione

mapp. 2474 sub 340, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 29,75 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 341, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 29,75 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 342, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 343, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 344, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 345, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 346, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 347, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 348, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 349, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 350, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 351, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 352, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 353, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 354, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 355, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

Alle unità immobiliari in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e pertinenziale scoperta e sulle parti comuni del complesso edilizio ed in particolare **sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 252.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 2.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 189.000,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";

- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;

- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-

280;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;
- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto. Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e lo stato attuale.

In particolare il perito ha riportato quanto emerso da colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, ossia: "in relazione ai vincoli ed alle obbligazioni previste dalla Convenzione Urbanistica, la società (omissis) non ha ottemperato definitivamente all'obbligo di realizzazione degli standard urbanistici, in particolare di n. 16 posti auto erroneamente individuati su griglie di aerazione del piano interrato.

La realizzazione degli standard (o, in alternativa, la monetizzazione) costituisce la condizione indispensabile per l'ottenimento delle agibilità dei fabbricati presenti nel complesso Villafranchetta" e ancora "si comunica, pertanto, al CTU ed al Giudice incaricati che, al fine dell'ottenimento di ulteriori certificazioni di agibilità per i fabbricati del complesso denominato "Villafranchetta", è necessario completare definitivamente la relativa dotazione degli standard urbanistici previsti per legge, che potrà avvenire anche con la cessione gratuita a favore del Comune di Villafranca di Verona dei n. 16 posti auto mancanti e delle relative aree di manovra presenti nell'autorimessa interrata Villafranchetta, come già individuato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 07.08.2017 e nell' Elaborato - 04 Planimetrie individuazione dei parcheggi da ricollocare":

In merito al completamento dell'immobile 3.a una volta soddisfatto il completamento degli standard urbanistici "Dal punto di vista edilizio, potrà essere presentata un'istanza

di completamento opere, eventualmente con modifiche, da richiedere con CILA o SCIA, previo pagamento del contributo di costruzione che, per il caso in argomento, è pari al 10% del preventivo di spesa per la realizzazione delle nuove opere rispetto a quelle già autorizzate (è sempre nella facoltà del richiedente optare per l'applicazione delle tabelle parametriche regionali). Successivamente si potrà procedere all'attestazione delle condizioni necessarie al fine dell'agibilità dell'immobile".

**"Al fine di agevolare il completamento, e conseguentemente l'appetibilità, dell'unità 3.a oggetto di vendita nel presente lotto il perito ha provveduto all'inserimento nel medesimo lotto delle 16 unità posti auto necessarie per il completamento della dotazione di standard urbanistici previsti per legge da questo progetto."**

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza del bene facente parte il lotto e la regolarizzazione della difformità interna rilevata.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 25.500,00.

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

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **"Dal momento che si evidenzia la necessità di completare la dotazione di standard urbanistici mediante la cessione al Comune di Villafranca di 16 posti auto, inseriti nel presente lotto e qualora la suddetta cessione non avvenisse non risulterà possibile procedere al completamento delle opere per l'immobile commerciale ed al conseguente rilascio di certificato di agibilità la scrivente ritiene corretto considerare il valore del presente lotto pari a 424.000 euro non considerando quindi quello che**



**viene definito il valore di mercato dei posti auto."**

2) Relativamente alla conformità catastale degli immobili facenti parte del presente lotto, si è evidenziato che: "dalla verifica della planimetria catastale e dallo stato di fatto non emergono difformità. L'immobile 3.a risulta inserito al Catasto Fabbricati come "unità in corso di definizione". Il perito ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità. Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

3) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno. Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P. Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P. Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P.. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005** n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008** n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009**n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P.. Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ

NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede a Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili facenti parte del presente lotto sono liberi.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

### **Lotto 13**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)** , Piazza Villafranchetta s.n.c., al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di posto auto coperto.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 264, Via Napoleone III P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17

Alle unità immobiliari in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e pertinenziale scoperta e sulle parti comuni del complesso edilizio ed in particolare **sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 5.500,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 4.125,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni

oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;

- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza del bene facente parte del presente lotto. Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 110,00.

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

vigente.

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita è conforme allo stato dei luoghi.

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P. Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P. Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P.. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005** n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008** n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009** n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P.. Tali formalità non saranno cancellate dal decreto di trasferimento.

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE

COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto el 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309. Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede i Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

3) Attualmente tutti i posti auto sono liberamente accessibili, in quanto non vi sono barriere e cartelli che ne definiscano la proprietà.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro. **Lotto 17**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)** , Piazza Villafranchetta s.n.c., al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di 2 (due) posti auto coperti.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 358, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 359, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato **e sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub

307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 11.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 8.250,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai

beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;

- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto. Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza dei beni facenti parte del presente lotto.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 220,00.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse,



presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita è conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre, che il perito ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità. Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P..

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005 n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008 n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009 n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P..**

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI

CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto el 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede i Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

3) Al momento del sopralluogo alcune unità risultavano occupate da auto. Attualmente tutti i posti auto sono liberamente accessibili, in quanto non vi sono barriere e cartelli che ne definiscano la proprietà.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

### **Lotto 19**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)** , Piazza Villafranchetta s.n.c., al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di 2 (due) posti auto coperti.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 360, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 361, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

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

**sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 11.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 8.250,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni

oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;

- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza dei beni facenti parte del presente lotto.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 220,00.

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

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita è conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre, che il perito ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità. Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P..

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005** n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008** n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009**n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P..

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA: -

VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede a Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

3) Al momento del sopralluogo alcune unità risultavano occupate da auto. Attualmente tutti i posti auto sono liberamente accessibili, in quanto non vi sono barriere e cartelli che ne definiscano la proprietà.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

#### **Lotto 22**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)**, Piazza Villafranchetta s.n.c., al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di 4 (quattro) posti auto coperti.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 362, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 363, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 364, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 365, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di proprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato **e sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 21.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 15.750,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";

- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;

- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-

280;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;
- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto. Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di



tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza dei beni facenti parte del presente lotto.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 440,00.

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

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita è conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre, che il perito ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità. Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P..

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005 n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008 n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P..**

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008

a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto el 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede i Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

3) Al momento del sopralluogo alcune unità risultavano occupate da auto. Attualmente tutti i posti auto sono liberamente accessibili, in quanto non vi sono barriere e cartelli che ne definiscano la proprietà.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

### **Lotto 23**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)**, Piazza Villafranchetta s.n.c., al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena**

**proprietà di 4 (quattro) posti auto coperti.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 366, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 367, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 14 - mq. 14 - R.C. Euro 26,03 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 368, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 369, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 27,89 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato **e sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 21.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 15.750,00**

**Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";

- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;

- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-

158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;

- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per

presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza dei beni facenti parte del presente lotto.

Costi previsti per le regolarizzazioni: euro 440,00.

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

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita è conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre, che il perito ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità. Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P.

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005 n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta")**

**stipulata in data 3 marzo 2008** n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009**n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P..

**e) Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

**Vincolo annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

**f) Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto el 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede i Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

3) Al momento del sopralluogo alcune unità risultavano occupate da auto. Attualmente tutti i posti auto sono liberamente accessibili, in quanto non vi sono barriere e cartelli che ne definiscano la proprietà.

Per maggiori informazioni in merito all'attuale stato di occupazione si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode

giudiziario.

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

### **Lotto 25**

In **Comune di Villafranca di Verona (VR)**, Piazza Villafranchetta s.n.c., al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, **piena proprietà di 2 (due) posti auto coperti.**

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) Fg. 45:

mapp. 2474 sub 381, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 22,31 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

mapp. 2474 sub 382, Via Napoleone III n. SNC, P. S1, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 24,17 (D.M.701/94) (già mapp. 2474 sub 329)

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., sull'area di sedime e pertinenza del fabbricato **e sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico** censite al C.F. del Comune di Villafranca di Verona (VR), con Fg. 45 m.n. 2474 da sub 293 a sub 297, da sub 299 a sub 305, da sub 307 a sub 311 e sub 314.

**Prezzo base: Euro 9.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00**

**Offerta minima per partecipare: Euro 6.750,00**

### **Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Dalla perizia in atti risulta che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni posti in vendita è stato oggetto di:

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta";
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di "Villafranchetta" in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato "Villafranchetta"- con tavole di progetto; - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 - con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-

120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;

- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per "variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. detto di "Villafranchetta" - Villafranca" con tavole di progetto;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;

- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);

- DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

Dalla verifica del progetto depositato in Comune e dallo stato di fatto, secondo il perito non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di "Richiesta di certificato di agibilità", apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Relativamente alla zona autorimesse: Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi.

La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. È stato evidenziato dal perito che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree



interrate.

L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è stato possibile per il perito desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto avuto dal perito con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza dei beni facenti parte del presente lotto.

I parcheggi contraddistinti ai sub. 381 e 382 inseriti in questo lotto risultano attualmente adibiti a parcheggi per disabili. Dal dialogo con l'amministrazione apparentemente questo utilizzo dovrebbe essere stato assegnato in quanto posti destinati ad essere collegati al locale commerciale facente parte del condominio ma non oggetto di esecuzione. Non essendoci un vincolo trascritto, tali posti sono stati frazionati e divisi nei diversi lotti per una maggiore appetibilità sul mercato. Apparentemente, da quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non vi sono impedimenti nel cambiare i posti disabili sopra descritti in posti senza assegnazione ai disabili, ma tale informazione deve essere verificata eventualmente con la presentazione di una pratica/comunicazione in Comune.

Per tale motivo, prudenzialmente, il perito ha applicato una decurtazione al valore del bene.

Costi previsti per le regolarizzazioni/decurtazione prudenziale: euro 2.200,00.

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

Dalla perizia in atti risulta che l'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili posti in vendita ricade in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP. Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) La planimetria catastale dell'immobile posto in vendita è conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre, che il perito ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità. Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

2) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti ai seguenti vincoli e servitù le cui trascrizioni non saranno cancellate dal decreto di trasferimento:

a) Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di

proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Servitù inserite in atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91541 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritte in data 04.06.2004 ai nn. 24748/24749/24750 R.G. e 14659/14660/14661 R.P.

b) Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01.06.2004 n. 91540 rep. notaio Luigi Giuffrè di Verona, trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

c) Patti di cui all'atto di trasferimento del 09.02.2005 n. 134529 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona (V), trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P..

d) **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 9 febbraio 2005** n. 134.530 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 marzo 2008** n. 28.383 Rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e **Convenzione ai sensi dell'art. 63 delle legge urbanistica (Piano Particolareggiato "Villafranchetta") stipulata in data 3 febbraio 2009**n. 29.196 rep. notaio Floriana Zago, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P..

e) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito nella convenzione del 3 marzo 2008 a rogito del notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 10 marzo 2008** ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P. avente ad oggetto la part. 2474 subb. 308-309-296-293-294-297-307-310-268-269-270-271-295-299-300-301-302-303-304-311 (u.n. 1) e subb. 305-306-314 (u.n.2).

Nel Quadro D della nota di trascrizione si evidenzia che "QUADRO A - LA SOCIETÀ (omissis) HA COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA: - VINCOLO D'USO PUBBLICO, SULLE AREE OCCORRENTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 8.237, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 1; - VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA, A DESTINAZIONE PIAZZA, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 4.312, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) UNITÀ NEGOZIALE 2, TALE VINCOLO SARÀ LIMITATO ALLA SOLA AREA DI CALPESTIO, CON ESCLUSIONE DEL SOTTOSUOLO E DEL PIANO SOTTOSTANTE LA PIAZZA CHE SORGERÀ SUL PIANO PRIMO."

Vincolo **annotato di restrizione beni 10.03.2009** ai nn. 9262-1755 sui subb 331-332, giusta convenzione del 03.02.2009 n. 29126 Rep Notaio Floriana Zago.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere visione con particolare attenzione delle convenzioni e dei vincoli citati ai punti d-e-f del presente paragrafo.

f) **Vincolo di destinazione ad uso pubblico** inserito in convenzione del 3 febbraio 2009 a rogito notaio Floriana Zago, **trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009** ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P., riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

g) Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto el 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

h) Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto del 13.02.2009 n. 29215 Rep. notaio Floriana Zago, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

i) Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964), riguardante i beni contraddistinti al

Catasto Terreni foglio 45 particelle nn. 777-2350-786 citato nell'atto di compravendita del 09.02.2005 n.134529 rep. notaio Luigi Tuccillo, trascritto in data 15.02.2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.. Nel medesimo atto il legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona dichiara che "con riferimento ai precitati fabbricati denominati "Casa della Bernardina" (particella n. 244 Foglio 45 Catasto Terreni e particelle n.ri 244/1, 244/2 e 399 Sezione A Foglio 10 Catasto Fabbricati), dichiara - ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 - che gli stessi non rivestono interesse storico-artistico di cui all'art.10 comma 1 del predetto decreto (giusta comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, con sede a Venezia, in data 28 gennaio 2005 Prot. n. 618)."

3) Al momento del sopralluogo alcune unità risultavano occupate da auto. Attualmente tutti i posti auto sono liberamente accessibili, in quanto non vi sono barriere e cartelli che ne definiscano la proprietà.

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

Si precisa che il trasferimento degli immobili facenti parte del presente lotto è soggetto all'imposta di registro.

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche del bene rivolgersi al custode giudiziario **Avvocato Michele Tommasoni**, Piazza Viviani n. 12, Verona, tel. 045590548, fax 045592228, email michele@studiotommasoni.it. I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Custode, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, qualora non ancora avvenuta ai sensi del VI comma dell'art. 560 c.p.c., sarà attuata a cura del custode giudiziario, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario nei tempi e nei modi previsti dall'art. 560 c.p.c..

#### **La vendita degli immobili con la procedura della VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 25 settembre 2024 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.

**Nel giorno fissato**, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- 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.

#### **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. 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

### **Spese**

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura che verrà indicata dal notaio delegato. In ogni caso sarà onere dell'aggiudicatario verificare e acquisire informazioni in merito al regime fiscale del trasferimento.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal D.M. 227/2015.

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (anche ex art. 41 T.U.B.) nonché l'importo delle spese, imposte e compensi notarili conseguenti alla vendita, dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni** dalla definitiva aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 e presso il sito del Tribunale.

### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 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>, nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie" e relativo sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia , sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **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 Notaio delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**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** **OFFERTA ANALOGICA**

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@in Verona, Via Sant'Antonio n. 5.**

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**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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,
- 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, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3) Documenti da allegare all'offerta**

- assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione della procedura esecutiva;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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**

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato con l'indicazione del numero della procedura**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **OFFERTA TELEMATICA**

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del**

<sup>1</sup> 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,

**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".

**Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei coofferenti** (se trattasi di offerta congiunta).

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore.

## **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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,
- l'indicazione del referente della procedura (Notaio 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO<sup>2</sup> del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

## **3) Documenti da allegare all'offerta**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni,
- 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;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo

all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

2 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

competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato

- 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**

**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. 211/2020 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT37 J088 0711 7010 0000 0863 068" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: ICRAITRRBSG), 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** (in caso di offerta telematica) **dovrà essere versata in tempo utile ad 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.

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 o **se** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 12 giugno 2024

Il Notaio delegato Silvia Brognara