

TRIBUNALE DI VERONA
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 55/2021 R.E.

Il sottoscritto Dott. Roberto Leso, Notaio in Vigasio (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso (delega n. 19/2023), avvisa che sono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1A

In **Comune di Cologna Veneta (VR)**, Piazza Torino n. 6, all'interno dell'edificio "B" del complesso condominiale "La Piazza" costituito da cinque palazzine, **piena proprietà di negozio** al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 37:

mapp. 1226 sub 1, Piazza Torino n. 6, P. T, cat. C/1 - cl. 6 sup.cat. mq. 72 - mq. 63 - R.C. Euro 956,58

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

Prezzo base: Euro 39.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 29.250,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cologna Veneta (VR), risultano presenti le seguenti pratiche edilizia relative al complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita:

- 1) Permesso di Costruire n. 201/2002 per la "costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza" e succ. varianti,
- 2) Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06,
- 3) conformità impianti elettrico del 09.03.2006,
- 4) conformità impianto idrico 19.06.2006 n. 10475.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato (compravendita del 09.07.2002 n. 16087 rep. notaio Magrelli Guido, trascritta a Verona in data 25.07.2022 ai nn. 30889/21268).

In particolare, nel predetto atto la società acquirente si impegna per sé e aventi causa:

"- a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché mantenere a verde le aree che tali risultano dal progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;(...)

- ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto fra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi".

Nella medesima compravendita si dà inoltre atto che il terreno posto in vendita "è ricompreso nell'ambito di una **convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna Veneta con atto in data 13.10.1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 29 ottobre 1993 al n. 1969 Mod. 3 e **successivo atto integrativo e ripetitivo in data 8.3.1995 n. 3527 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 16 marzo 1995 n. 231 Vol. 1,

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 marzo 1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P., alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo."

2) L'accesso al complesso residenziale avviene sia mediante un ampio percorso pavimentato da Via Verona, sulla quale prospetta anche l'ingresso carrabile con doppio cancello elettrico telecomandato a distanza; oppure da Piazza Torino, attraversando un giardino pubblico.

3) Da ricerche effettuate presso l'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso NON abitativo, giusta contratto annesso anche al sub 61 destinato a garage; il contratto pattuito ha la durata di sei anni a partire dal 01.03.2017 con scadenza il 28.02.2023, tale contratto risulta registrato in data settembre 2021. Il canone pattuito annuo era di 4.800,00 euro + IVA (sub 1 negozio + sub 61 garage), corrispondenti a 400,00 euro + IVA mensili.

Dalla seconda relazione del custode giudiziario del 20.04.2022 risulta che il contratto è opponibile alla procedura.

Dalla relazione del custode giudiziario del 13.09.2023 risulta che lo stato di occupazione è invariato.

SI INVITANO GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DEL PRESENTE LOTTO A PRENDERE CONTATTO CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO IN MERITO ALL'ATTUALE STATO DI OCCUPAZIONE.

4) La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti della società costruttrice degli immobili posti in vendita (oltre i 5 anni), con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa.

Lotto 1B

In **Comune di Cologna Veneta (VR)**, Piazza Torino n. 5, all'interno dell'edificio "B" del complesso condominiale "La Piazza" costituito da cinque palazzine, **piena proprietà di negozio** al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 37:

mapp. 1226 sub 2, Piazza Torino n. 5, P. T, cat. C/1 - cl. 7 sup.cat. mq. 112 - mq. 98 - R.C. Euro 1.736,02

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

Prezzo base: Euro 50.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 37.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cologna Veneta (VR), risultano presenti le seguenti pratiche edilizia relative al complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita:

- 1) Permesso di Costruire n. 201/2002 per la "costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza" e succ. varianti,
- 2) Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06 non aggiornato con le modifiche della SCIA del 2017,
- 3) conformità impianti elettrico del 09.03.2006,
- 4) conformità impianto idrico 19.06.2006 n. 10475,
- 5) SCIA Pratica n. 54-2020 SUAP 0924, presentata in data 18.09.2020.

Tramite il progetto di SCIA suddetto, è stata modificata la distribuzione per la realizzazione di box interni all'unità commerciale e la creazione di uno studio di estetista.

Le pareti divisorie sono in cartongesso spess. cm. 10 di altezza ml. 2,20 (inferiore

pertanto all'altezza dei locali interni); le nuove disposizioni dei locali rispettano i requisiti minimi igienico-sanitari in merito all'attività di estetista (art. 10, comma 1, della legge 4 gennaio 1990, n. 1), garantendo comunque i rapporti di aerazione ed illuminazione minimi. L'intervento non ha alterato né le superfici né i volumi, lasciando invariati gli indici stereometrici dell'intero edificio

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato (compravendita del 09.07.2002 n. 16087 rep. notaio Magrelli Guido, trascritta a Verona in data 25.07.2022 ai nn. 30889/21268).

In particolare, nel predetto atto la società acquirente si impegna per sé e aventi causa:

"- a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché mantenere a verde le aree che tali risultano dal progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;(...)

- ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto fra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi".

Nella medesima compravendita si dà inoltre atto che il terreno posto in vendita "è ricompreso nell'ambito di una **convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna Veneta con atto in data 13.10.1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 29 ottobre 1993 al n. 1969 Mod. 3 e **successivo atto integrativo e ripetitivo in data 8.3.1995 n. 3527 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 16 marzo 1995 n. 231 Vol. 1, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 marzo 1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P.**, alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo."

2) L'accesso al complesso residenziale avviene sia mediante un ampio percorso pavimentato da Via Verona, sulla quale prospetta anche l'ingresso carrabile con doppio cancello elettrico telecomandato a distanza; oppure da Piazza Torino, attraversando un giardino pubblico.

3) L'immobile risulta locato ad uso centro estetico; il contratto pattuito era della durata di sei anni a partire dal 01.06.2019 con scadenza il 31.05.2025, tale contratto risulta registrato in data settembre 2021. Il contratto di locazione è opponibile alla procedura avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il canone pattuito annuo era di 6.000,00 euro + IVA (sub 2 negozio), corrispondenti a mensili 500,00 euro + IVA. L'importo pattuito risulta conforme alle cifre richieste in questo Comune per le unità sopra dette dovrebbe; da controlli effettuati dal perito ci si aggira sui 551,00 euro mensili.

Dalla seconda relazione del custode giudiziario del 20.04.2022 risulta che il contratto è opponibile alla procedura.

Dalla relazione del custode giudiziario del 13.09.2023 risulta che lo stato di occupazione è invariato.

SI INVITANO GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DEL PRESENTE LOTTO A PRENDERE CONTATTO CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO IN MERITO ALL'ATTUALE STATO DI OCCUPAZIONE.

4) La planimetria catastale non risultava riportare la reale distribuzione della tramezzatura interna, è stata quindi effettuata la correzione planimetrica secondo il progetto di SCIA Pratica n. 54-2020 SUAP 0924, presentato in data 18.09.2020.

Il perito ha messo in evidenza che la planimetria catastale è stata modificata secondo il progetto "SCIA Pratica n. 54-2020 SUAP 0924", entrambe le porte verso il vano scale risultavano chiuse. Se si vuole tenere una porta d'entrata verso il vano scale, è necessario presentare un progetto di Variante alla Scia con successiva modifica alla planimetria catastale.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti della società costruttrice degli immobili posti in vendita (oltre i 5 anni), con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa.

Lotto 1C

In **Comune di Cologna Veneta (VR)** , Piazza Torino n. 3, all'interno dell'edificio "B" del complesso condominiale "La Piazza" costituito da cinque palazzine, **piena proprietà di negozio** al piano terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 37:

mapp. 1226 sub 3, Piazza Torino n. 5, P. T, cat. C/1 - cl. 6 sup.cat. mq. 101 - mq. 93 - R.C. Euro 1.412,10

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

Prezzo base: Euro 64.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 1.000,00

Offerta minima per partecipare: Euro 48.000,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che

- Il complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita è stato realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 e succ. varianti per la "costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza",

- Presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cologna Veneta (VR), risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile posto in vendita:

1) PERMESSO DI COSTRUIRE n.1/2009 del 20.01.2009 prot. 161;

2) AUTORIZZAZIONE UNICA per insediamenti produttivi n. 14/2009, prot. 1486 del 17.04.2009,

3) PARERE AZIENDA ULSS 20 07.04.2009, PROT. 15800 (con prescrizioni),

4) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. 1/2009 DEL 08.06.2009, PROT. 8772.

Con il Permesso di Costruire n.1/2009 del 20.01.2009 prot. 161, è stato richiesto il cambio d'uso con diversa distribuzione interna, i lavori sono iniziati il 14.05.2009 ed ultimati il 25.05.2009.

Autorizzazione Unica per Insediamenti produttivi n. 14/2009, prot. 1486 del 17.04.2009

- Realizzazione pizzeria d'asporto con cambio d'uso, modifiche interne di un'unità commerciale.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato (compravendita del 09.07.2002 n. 16087 rep. notaio Magrelli Guido, trascritta a Verona in data 25.07.2022 ai nn. 30889/21268).

In particolare, nel predetto atto la società acquirente si impegna per sé e aventi causa:

"- a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché mantenere a verde le aree che tali risultano dal

progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;(...)

- ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto fra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi".

Nella medesima compravendita si dà inoltre atto che il terreno posto in vendita "è ricompreso nell'ambito di una **convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna Veneta con atto in data 13.10.1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 29 ottobre 1993 al n. 1969 Mod. 3 e **successivo atto integrativo e ripetitivo in data 8.3.1995 n. 3527 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 16 marzo 1995 n. 231 Vol. 1, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 marzo 1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P.**, alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo."

2) L'accesso al complesso residenziale avviene sia mediante un ampio percorso pavimentato da Via Verona, sulla quale prospetta anche l'ingresso carrabile con doppio cancello elettrico telecomandato a distanza; oppure da Piazza Torino, attraversando un giardino pubblico.

3) Da ricerche effettuate presso l'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso pizzeria al taglio, giusta contratto della durata di sei anni a partire dal 15.06.2016 con scadenza il 31.05.2022, tale contratto risulta registrato in data 14.06.2016.

Dalla relazione del custode giudiziario del 13.09.2023 risulta che il contratto è stato regolarmente disdettato e l'immobile liberato.

SI INVITANO GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DEL PRESENTE LOTTO A PRENDERE CONTATTO CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO IN MERITO ALL'ATTUALE STATO DI OCCUPAZIONE.

4) La planimetria catastale risulta riportare la reale distribuzione della tramezzatura interna: VARIAZIONE del 04.05.2009 Pratica n. VR0157043 in atti dal 04.05.2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 17564.1/2009). Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti della società costruttrice degli immobili posti in vendita (oltre i 5 anni), con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa.

Lotto 1E

In **Comune di Cologna Veneta (VR)** , Viale Verona, all'interno del complesso condominiale "La Piazza" costituito da cinque palazzine, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 37:

mapp. 1226 sub 58, Viale Verona P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 29 - mq. 26 - R.C. Euro 55,05

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

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 presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cologna Veneta (VR), risultano presenti le seguenti pratiche edilizia relative al complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita:

- 1) Permesso di Costruire n. 201/2002 per la "costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza" e succ. varianti,
- 2) Certificato di conformità degli impianti elettrici - autorimessa - del 19.06.2006,
- 3) Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato (compravendita del 09.07.2002 n. 16087 rep. notaio Magrelli Guido, trascritta a Verona in data 25.07.2022 ai nn. 30889/21268).

In particolare, nel predetto atto la società acquirente si impegna per sé e aventi causa:

"- a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché mantenere a verde le aree che tali risultano dal progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;(...)

- ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto fra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi".

Nella medesima compravendita si dà inoltre atto che il terreno posto in vendita "è ricompreso nell'ambito di una **convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna Veneta con atto in data 13.10.1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 29 ottobre 1993 al n. 1969 Mod. 3 e **successivo atto integrativo e ripetitivo in data 8.3.1995 n. 3527 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 16 marzo 1995 n. 231 Vol. 1, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 marzo 1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P.**, alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo."

2) L'accesso all'immobile avviene pedonalmente mediante il "vano scale B"; mentre l'accesso carrabile avviene da Via Verona.

3) L'immobile è libero.

4) La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti della società costruttrice degli immobili posti in vendita (oltre i 5 anni), con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa.

Lotto 1G

In **Comune di Cologna Veneta (VR)** , Viale Verona, all'interno del complesso condominiale "La Piazza" costituito da cinque palazzine, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 37:

mapp. 1226 sub 60, Viale Verona P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 76 - mq. 70 - R.C. Euro 148,22

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

Prezzo base: Euro 14.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00

Offerta minima per partecipare: Euro 10.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cologna Veneta (VR), risultano presenti le seguenti pratiche edilizia relative al complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita:

1) Permesso di Costruire n. 201/2002 per la "costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza" e succ. varianti,

2) Certificato di conformità degli impianti elettrici - autorimessa - del 29.06.2007, n. 10514,

3) Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato (compravendita del 09.07.2002 n. 16087 rep. notaio Magrelli Guido, trascritta a Verona in data 25.07.2022 ai nn. 30889/21268).

In particolare, nel predetto atto la società acquirente si impegna per sé e aventi causa:

"- a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché mantenere a verde le aree che tali risultano dal progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;(...)

- ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto fra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi".

Nella medesima compravendita si dà inoltre atto che il terreno posto in vendita "è ricompreso nell'ambito di una **convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna Veneta con atto in data 13.10.1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 29 ottobre 1993 al n. 1969 Mod. 3 e **successivo atto integrativo e ripetitivo in data 8.3.1995 n. 3527 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 16 marzo 1995 n. 231 Vol. 1, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 marzo 1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P.**, alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo."

2) L'accesso all'immobile avviene pedonalmente mediante il "vano scale B"; mentre l'accesso carrabile avviene da Via Verona.

3) L'immobile risulta locato, giusta contratto con durata di due anni a partire dal 01.04.2016 e con scadenza il 31.03.2018, ATTO N. 1249 SERIE 3T ANNO 2016, il quale si rinnova automaticamente alla scadenza se non vi sono comunicazioni tra le parti.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura avente data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il canone pattuito annuo era di 360,00 euro, corrispondenti a 30,00 euro mensili.

Dalla seconda relazione del custode giudiziario del 20.04.2022 risulta che il contratto è opponibile alla procedura.

Dalla relazione del custode giudiziario del 31.05.2023 risulta che il garage è stato liberato.

SI INVITANO GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DEL PRESENTE LOTTO A PRENDERE CONTATTO CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO IN MERITO ALL'ATTUALE STATO DI OCCUPAZIONE.

4) La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti della società costruttrice degli immobili posti in vendita (oltre i 5 anni), con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa.

Lotto 1H

In **Comune di Cologna Veneta (VR)**, Viale Verona, all'interno del complesso condominiale "La Piazza" costituito da cinque palazzine, **piena proprietà di autorimessa** al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (VR) Fg. 37:

mapp. 1226 sub 61, Viale Verona P. S1, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 61 - mq. 55 - R.C. Euro 116,46

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

Prezzo base: Euro 14.000,00 - Offerte minime in aumento: Euro 500,00

Offerta minima per partecipare: Euro 10.500,00

Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dalla perizia in atti risulta che presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cologna Veneta (VR), risultano presenti le seguenti pratiche edilizia relative al complesso di cui fa parte l'immobile posto in vendita:

- 1) Permesso di Costruire n. 201/2002 per la "costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza" e succ. varianti,
- 2) Certificato di conformità degli impianti elettrici - autorimessa - del 29.06.2007, n. 10514,
- 3) Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06.

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

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) Gli immobili posti in vendita sono sottoposti a tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato (compravendita del 09.07.2002 n. 16087 rep. notaio Magrelli Guido, trascritta a Verona in data 25.07.2022 ai nn. 30889/21268). In particolare, nel predetto atto la società acquirente si impegna per sé e aventi causa:

"- a non aprire pozzi di prelevamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonché mantenere a verde le aree che tali risultano dal progetto approvato dal Comune di Cologna Veneta;(...)

- ad inserire il richiamo alla convenzione urbanistica ed al presente atto fra i patti dell'eventuale successiva vendita dell'immobile o di parte di esso a terzi".

Nella medesima compravendita si dà inoltre atto che il terreno posto in vendita "è ricompreso nell'ambito di una **convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cologna Veneta con atto in data 13.10.1993 n. 3365 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 29 ottobre 1993 al n. 1969 Mod. 3 e **successivo atto integrativo e ripetitivo in data 8.3.1995 n. 3527 rep. Segretario Comunale di Cologna Veneta**, atto registrato a Legnago il 16 marzo 1995 n. 231 Vol. 1, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 marzo 1995 ai n. 9874 R.G. e n. 6970 R.P.**, alla quale convenzione viene fatto espresso richiamo."

- 2) L'accesso all'immobile avviene pedonalmente mediante il "vano scale B"; mentre l'accesso carrabile avviene da Via Verona.

- 3) L'immobile risulta locato, giusta contratto comprendente anche annesso anche il sub 1 destinato a negozio (Lotto 1); il contratto aveva la durata di sei anni a partire dal 01.03.2017, con scadenza il 28.02.2023, tale contratto risulta registrato in data settembre 2021.

Il canone pattuito annuo era di 4.800,00 euro (sub 1 negozio + sub 61 garage), corrispondenti a 400,00 euro mensili.

Dalla seconda relazione del custode giudiziario del 20.04.2022 risulta che il contratto è opponibile alla procedura.

Dalla relazione del custode giudiziario del 13.09.2023 risulta che lo stato di occupazione è invariato.

SI INVITANO GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DEL PRESENTE LOTTO A PRENDERE

CONTATTO CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO IN MERITO ALL'ATTUALE STATO DI OCCUPAZIONE.

4) La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

5) Il perito, data la presenza dei setti murari interni che impediscono delle agevolate manovre all'interno dell'autorimessa doppia, nella stima del bene ha operato un deprezzamento pari al 15%.

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti della società costruttrice degli immobili posti in vendita (oltre i 5 anni), con conseguente esercizio opzionale dell'IVA da parte della società stessa.

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 Guido Cinalli**, Via Terre n. 6, Verona, tel. 0458032745, fax 0458050007, email guido.cinalli@studiocinalli.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 22 gennaio 2025 alle ore 14:50 (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, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet 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 o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è **NOTARTEL s.p.a.** il cui portale è <http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 06 36769500 (feriali 9-13.30/14.30-18) - email: gestorenartel@notariato.it.

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 bollo¹) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita**, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<http://www.venditepubblichenotarili.notariato.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

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

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), 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 CRO² 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 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 (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

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

versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 55/2021 R.E. Trib VR", alle seguenti coordinate: "IT 29 O 03268 11702 052232090540" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: **SELBIT2BXXX**), indicando come **causale "Cauzione Lotto N. xxxx"** (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13.00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la **cauzione** (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, 22 novembre 2024

Il Notaio delegato Roberto Leso