

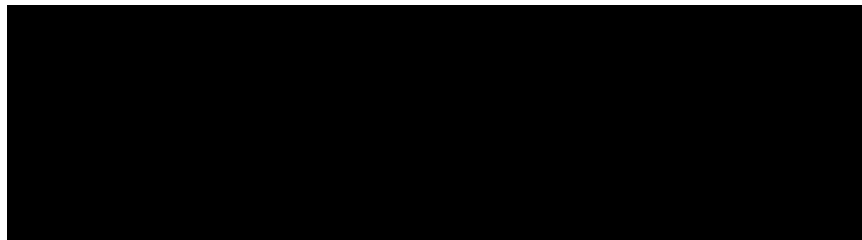
Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
N.R.G.E. N. 55/2021

Giudice dell'Esecuzione:
G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

Esecuzione immobiliare promossa da:



Contro



Data dell'udienza: **16 Marzo 2022**
rinviata al 28.09.2022
ulteriore rinvio al 15.02.2023

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Manuela Cona
Iscritta all'albo degli architetti della prov. di Verona al n. 1537
Iscritta all'albo dei periti del Tribunale di Verona
C.F. CNOMNL68E59L781K p. Iva:04267880237
Cell. 339.4652347 e.mail : arch.m.cona@gmail.com



TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Procedura Esecuzione Immobiliare n° 55/2021 R.G.

Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Paola SALMASO

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

C.T.U. : Arch. Manuela Cona

Data del giuramento: 31.07.2021

INTRODUZIONE E DESCRIZIONE

LOTTE dal 1/A al 1/H

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Premessa	pag. 4
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	pag. 4
LOTTO 1-A	pag. 6
1. Verifica art. 567	pag. 6
2. Acquisizione atti	pag. 6
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 6
DICHIARAZIONE DI RISPONDE	pag. 9
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 9
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 10
6. Esistenza di formalità	pag. 11
7. Descrizione dei beni	pag. 11
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 12
• Descrizione immobile LOTTO 1-A	pag. 13
• planimetria catastale	pag. 14
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 14
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 16
LOTTO 1-B	pag. 16
1. Verifica art. 567	pag. 16
2. Acquisizione atti	pag. 16
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 17
DICHIARAZIONE DI RISPONDE	pag. 19
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 20
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 20
6. Esistenza di formalità	pag. 21
7. Descrizione dei beni	pag. 22
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 22
• Descrizione immobile LOTTO 1-B	pag. 23
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 24
○ planimetria catastale	pag. 25
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 27
LOTTO 1-C	pag. 27
1. Verifica art. 567	pag. 27
2. Acquisizione atti	pag. 27
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 27
DICHIARAZIONE DI RISPONDE	pag. 30
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 30
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 31
6. Esistenza di formalità	pag. 33
7. Descrizione dei beni	pag. 33
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 33
• Descrizione immobile LOTTO 1-C	pag. 34
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 34
• planimetria catastale	pag. 36
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 38
LOTTO 1-D	pag. 39
1. Verifica art. 567	pag. 39
2. Acquisizione atti	pag. 39
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 41
DICHIARAZIONE DI RISPONDE	pag. 42
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 42
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 42
6. Esistenza di formalità	pag. 43
7. Descrizione dei beni	pag. 44
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 44
• Descrizione immobile LOTTO 1-D	pag. 45
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 46
planimetria catastale	pag. 47
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 49



LOTTO 1-E	pag. 50
1. Verifica art. 567	pag. 50
2. Acquisizione atti	pag. 50
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 50
DICHIAZIONE DI RISPONDEZA	pag. 53
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 53
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 54
6. Esistenza di formalità	pag. 55
7. Descrizione dei beni	pag. 55
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 56
• Descrizione immobile LOTTO 1-E	pag. 56
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 58
• planimetria catastale	pag. 58
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 60
LOTTO 1-F	pag. 60
1. Verifica art. 567	pag. 60
2. Acquisizione atti	pag. 60
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 60
DICHIAZIONE DI RISPONDEZA	pag. 63
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 63
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 64
6. Esistenza di formalità	pag. 65
7. Descrizione dei beni	pag. 65
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 66
• Descrizione immobile LOTTO 1-F	pag. 67
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 68
• planimetria catastale	pag. 68
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 70
LOTTO 1-G	pag. 70
1. Verifica art. 567	pag. 70
2. Acquisizione atti	pag. 70
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 70
DICHIAZIONE DI RISPONDEZA	pag. 73
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 73
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 74
6. Esistenza di formalità	pag. 75
7. Descrizione dei beni	pag. 76
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 75
• Descrizione immobile LOTTO 1-G	pag. 77
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 78
• planimetria catastale	pag. 78
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 80
LOTTO 1-H	pag. 81
1. Verifica art. 567	pag. 81
2. Acquisizione atti	pag. 81
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 81
DICHIAZIONE DI RISPONDEZA	pag. 84
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 84
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 85
6. Esistenza di formalità	pag. 86
7. Descrizione dei beni	pag. 86
7.1 DESCRIZIONE GENERALE CONDOMINIO	pag. 87
• Descrizione immobile LOTTO 1-H	pag. 88
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE	pag. 88
• planimetria catastale	pag. 89
• riepilogo superfici e valutazione	pag. 91



RIEPILOGO LOTTI dal 1-A al 1-H E VALUTAZIONE	pag. 91
8. individuazione beni oggetto di pignoramento	pag. 91
9. provvedimenti catastali	pag. 93
10. strumento urbanistico edilizio P.A.T. e P.I.	pag. 98
11. situazione urbanistica edilizia	pag. 98
12. situazione di possesso diritti reali	pag. 99
13. situazione stato civile	pag. 100
14. situazione impianti tecnologici	pag. 100
15. predisposizione dei singoli lotti	pag. 100
16. valutazione mediante stima	pag. 101
17. provvedimenti di assegnazione immobili	pag. 101
18. quota pignorata	pag. 101
19. Pignoramento diritti reali	pag. 102
20. Abusi non sanabili	pag. 103
RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI.	pag. 103
ELENCO ALLEGATI	pag. 105
ELENCO FOTOGRAFIE	pag. 105

All'mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SALMASO PAOLA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La sottoscritta **Dott. Arch. Manuela Cona**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1537, con sede in Verona, via Puglie 19/A, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **31.07.2021**, avendo prestato giuramento il **31.07.2021**, redige la seguente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi.

RELAZIONE PERITALE

In risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione: La V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 28.09.2022 alle ore 10,30, per deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti. Il 21.09.2021 e 27.09.2021 è stato effettuato dal C.T.U. il sopralluogo presso i beni oggetto della presente E.I., accompagnata dal custode: Avv. Guido Cinalli nominato nella medesima data. *A seguito delle osservazioni della procedente e su richiesta della S.V., effettuo le modifiche richieste alla suddivisione in singoli lotti e per l'invio delle copie alle parti del nuovo elaborato peritale. I beni di seguito descritti sono siti in Comuni diversi, pertanto, per facilitare la comprensione e descrizione, si suddividono in UNDICI LOTTI. Otto nel Comune di Cologna V, un lotto a San Bonifacio via Tiepolo e uno in via Gobetti, ultimo lotto a Veronella*

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Giudizio di comoda divisibilità: i beni risultano divisibili nei seguenti lotti:

UNITÀ NEGOZIALE 1) -COSTITUITA di 8 LOTTI distinti dal LOTTO 1-A al 1-H

[REDACTED]



- LOTTO 1/A:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°6
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. T.;
- LOTTO 1/B:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°5
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. T.;
- LOTTO 1/C:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°3
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. T. ;
- LOTTO 1/D:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69,
cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.;
- LOTTO 1/E:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Viale Verona
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1;
- LOTTO 1/F:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Viale Verona
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1;
- LOTTO 1/G:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Viale Verona
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1;
- LOTTO 1/H:** Comune di COLOGNA VENETA (VR) Viale Verona
N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Unità negoziale 2) COSTITUITA DAL LOTTO 2

Catasto fabbricati Comune di SAN BONIFACIO (VR) Via Gobetti n°1

1. **N.C.E.U. Foglio 31, particella n. 236 sub 1**, cons. 2.5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico),
2. **N.C.E.U. Foglio 31, particella n. 236 sub 12**, cons. 12 mq., cat. C/6,
(stalle, scuderie e autorimesse),

Unità negoziale 3) COSTITUITA DAL LOTTO 3

Catasto fabbricati Comune di SAN BONIFACIO (VR) Via Tiepolo n°1

1. **N.C.E.U. Foglio 14, particella n. 398 sub 25**, cons. 2.5 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile),
2. **N.C.E.U. Foglio 14, particella n. 398 sub 15**, cons. 15 mq., cat. C/6,
(stalle, scuderie e autorimesse),

Unità negoziale 4) COSTITUITA DAL LOTTO 4

Catasto fabbricati Comune di VERONELLA (VR) Via Suor Igilda Tosini n°94

1. **N.C.E.U. Foglio 4, particella n. 933 sub 21**, cons. 4 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile),
2. **N.C.E.U. Foglio 14, particella n. 933 sub 27**, cons. 44 mq., cat. C/6,
(stalle, scuderie e autorimesse),

Unità Negoziale 1- è costituita da 8 LOTTI-



In risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione: La V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 28.09.2022 alle ore 10,30, per deposito dell'elaborato peritale. A seguito delle osservazioni della precedente e su richiesta della S.V. procedo alla suddivisione in singoli lotti e per l'invio delle copie alle parti del nuovo elaborato peritale. Il 21.09.2021 e 27.09.2021 è stato effettuato dal C.T.U. il sopralluogo presso i beni oggetto della presente E.I., accompagnata dal custode: Avv. Guido Cinalli nominato nella medesima data.

UNITA' NEGOZIALE IN Cologna V. suddivisa in OTTO (8)

LOTTI:

Catasto fabbricati Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

- Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1**, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2**, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3**, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69**, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58**, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67**, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60**, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61**, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

LOTTO 1-A

Piazza Torino n. 6-COLOGNA VENETA (VR)
NEGOZIO

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

- Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
- Elaborati grafici di progetto,
- Copia del titolo integrale di provenienza.

3- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobiliare-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 4**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immobile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immobile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immobile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immobile n.8



VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immobilie n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**
Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immobilie n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immobilie n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immobilie n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immobilie n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immobilie n.14

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

**PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO
ATTO TRA VIVI**

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1



[REDACTED]

Contro

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n° 6,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 1,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del [REDACTED]

ed è composto da 21 unità, edificio B; *nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.*

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.

[REDACTED]



Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1- DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 e succ.varianti per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino." (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato con area di pertinenza. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,"; la porzione in esame è la lettera "B". L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873. La tipologia costruttiva dell'intero edificio risulta tradizionale, in laterizio mista cemento armato con una copertura in latero cemento e manto in tegole tipo coppo, completa di lattonerie per gli scarichi delle acque piovane. I serramenti sono in alluminio, la finitura esterna è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l'AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in proporzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distacco di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)



LOTTO n. 1-A categoria C/1, Piazza Torino n.6

Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat.C/1

(negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio sito nel Comune di COLOGNA VENETA-VR- Piazza Torino n. 6, condominio "La Piazza".

NEGOZIO

L'unità consta di 68,65 mq. lordi, costituito da ampio locale, avente accesso verso Piazza Torino con porta a vetro compresa in grande vetrata; è presente un'altra vetrata fissa di mq. 4,00 che affaccia sul percorso porticato prospetto nord, vetrata sul lato interno. Altra vetrata comprensiva di maniglione antipanico interno è rivolta verso Viale Verona, lato ovest.

Corretta distribuzione riportata in planimetria catastale.

Il negozio di dimensioni nette 57,64 netti mq, è esposto su tre prospetti nord, est ed ovest, ed ha la pianta completamente libera da tramezzature ma con la presenza di un pilastro; vi è inoltre un bagno di mq. 2,90 con w.c. e lavandino, mentre l'antibagno di dimensioni mq. 2,05 comprende un lavabo. Pavimento in ceramica posto diagonalmente, mentre le pareti sono rivestite con ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 299 in tutta l'unità immobiliare. L'illuminazione è molto buona fornita dalle ampie vetrate presenti in ogni prospetto. *(si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 10 e n. 11).*

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile *risulta locato ad uso NON abitativo alla* [REDACTED]

[REDACTED] contratto annesso anche al sub 61 destinato a garage; il contratto pattuito ha la durata di sei anni a partire dal 01.03.2017, per scadere il 28.02.2023, tale contratto risulta registrato in data settembre 2021.

Il contratto di locazione potrebbe essere opponibile alla procedura avente data anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma il contratto consegnato non riporta registrazione dell'Agenzia delle entrate e quindi non ha data certa.

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

Il corretto importo, in questo comune per le unità sopra descritte dovrebbe corrispondere a 524,00 euro mensili.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 1) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 1 sono 37/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 246,35; Saldi di fine Es. prec. € 4.840,80, totale insoluto: € 5.087,15.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera,

Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a ceramica disposta diagonalmente cm 40x40, le pareti sono intonacate.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. L'impianto di riscaldamento avviene mediante



termoconvettori collocati in prossimità delle entrate; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata diffusa mediante split. Le condizioni manutentive generali sono buone.

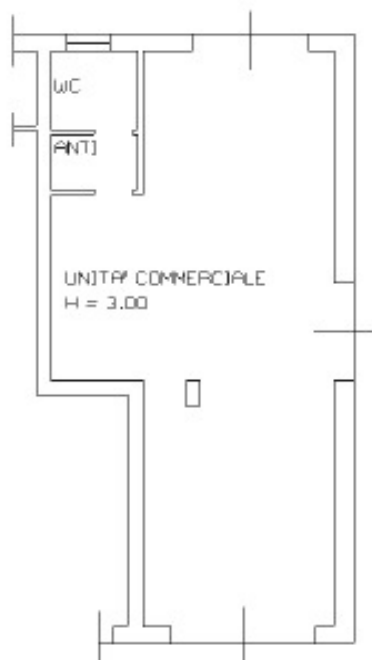
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1-A

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- P.D.C. n. 201-2002 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*
Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/'06.

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
negozio	mq. 68,65	1,00	mq. 68,65	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 68,65

Superficie Commerciale complessiva: mq 68,65

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.



L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.
Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.
Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.
Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO presenti LE: dichiarazioni di conformità degli impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	c.a
Solai:	laterocemento
Strutture verticali:	c.a e laterizio
Copertura;	tetto a falde,
Balconi/Terrazze:	

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	cancello motorizzato
Can. pedonale:	
Ingressi:	porta-finestra con esposizione sulle due vie principali, con vetrotermico e maniglione antipanico dall'interno-.
Infissi esterni:	anta a battente - in metallo colore nero
Infissi interni:	coppi-tetto a falde
Manto di copertura:	intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato
Pareti esterne:	finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
Pavimentazione esterna:	in ceramica-- in buono stato
Percorsi interni:	in ceramica-- bagno - in buono stato
Bagno:	
Portone d'ingresso:	
Recinzione:	
Tramezze interne:	assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:	no
Elettrico:	sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - funzionante
Gas:	caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - da verificare se funzionante
Idrico:	si
Telefonico	no
Termico:	autonomo - Alimentazione: metano —non si è potuto verificare se funzionante - Apparecchi diffusori: termoconvettori

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

16

Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI – Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021)	1050	1300	€ 1.450
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	898	1.113	€ 1.327
AGENZIE IMMOBILIARI	838	1.500	€ 1.169
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.315

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	negozio	68,65	€ 1.315	€ 90.274,75
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 90.274,75

- Adeguamenti alla stima:
NESSUNO in quanto il contratto di locazione non ha data certa
- Giudizio di comoda divisibilità':
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Al prezzo si applica una riduzione relativa all'umidità di risalita segnalata sui muri perimetrali. Si arrotonda ad euro 90.200,00.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 90.200,00 (euro NOVANTAMILA duecento)

"La presente relazione viene predisposta *ai soli fini della stima del bene* ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

LOTTO 1-B

Piazza Torino n. 5-COLOGNA VENETA (VR)
NEGOZIO

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 16



Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 4**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immobile n.5

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immobilabile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immobilabile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immobilabile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immobilabile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**
Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immobilabile n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immobilabile n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immobilabile n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immobilabile n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immobilabile n.14

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di



importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO **ATTO TRA VIVI**

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1

Contro

Soggetto n. 2

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale. La planimetria del Fg 37 part 1226 sub 2, è stata aggiornata rispetto al progetto approvato.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE



Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR)
Piazza Torino n° 5,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 2,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del [REDACTED]

ed è composto da 21 unità, edificio B; *nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.*

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità ,

MILLESIMI DI PROPRIETA': L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 2 sono 57/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 379,51; Saldi di fine Es. prec. € 855,08, totale insoluto: € 1.234,59.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep. 16087 racc. 6705 si riporta che "il terreno in oggetto 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."

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa:
- a non aprire pozzi di prelievamento di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato



idrogeologico della zona, nonchè 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.

....**"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.**

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato .

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,

Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di [REDACTED]



importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226
Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte dell'UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI - VENDIBILI SEPARATAMENTE:**

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 e succ. varianti per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,;" la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si



riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in porzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distaccamento di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)

LOTTO n. 1-B categoria C/1, Piazza Torino n. 5

Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat.C/1

(negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio Comune di COLOGNA VENETA-VR- Piazza Torino n. 5.

NEGOZIO - centro estetico

L'unità consta di 110,00 mq. lordi, costituito da ampio locale, avente accesso verso Piazza Torino con apertura compresa in grande vetrata, ingresso secondario verso Via Verona in loggia con maniglione antipanico ed apertura rivolta verso lato ovest.

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 dall'Arch Furia Alessandro, in data 18.09.2020.

VIENE MESSO IN EVIDENZA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE è STATA MODIFICATA SECONDO IL PROGETTO "SCIA Pratica n° 54-2020 SUAP 0924", presentato [REDACTED] [REDACTED] 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.

Il negozio di dimensioni 97,38 netti mq, è esposto in direzione est ed ovest. Tramite il progetto di SCIA suddetto, è stata modificata la distribuzione per la realizzazione di box interni dell' unità commerciale e la creazione di uno studio di estetista. L' unità oggetto è situata al piano terra (sub. 2).



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 l' 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.

E' presente inoltre un bagno di mq. 4,38 lordi con w.c. e lavandino, mentre il disimpegno di dimensioni mq. 6,70 comprende un lavabo. Pavimento in ceramica posto diagonalmente e le pareti sono rivestite in ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 299 in tutta l'unità immobiliare. L'esposizione è molto buona ed ampie aperture sono presenti nei due prospetti. (si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 12, 13 e n. 14).

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso [REDACTED] [REDACTED] il contratto pattuito era della durata di sei anni a partire dal 01.06.2019, per scadere 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 euro (sub 2 negozio) , corrispondenti a 500 euro mensili. L'importo pattuito risulta conforme alle cifre richieste in questo comune per le unità sopra dette dovrebbe; da controlli effettuati ci si aggira sui 551,00 euro mensili.

MILLESIMI DI PROPRIETA': L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 2 sono 57/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 379,51; Saldi di fine Es. prec. € 855,08, totale insoluto: € 1.234,59.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, la finitura esterna è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a ceramica disposta diagonalmente cm 40x40, le pareti sono intonacate.

L'immobile è esposto su tutti e tre i prospetti liberi, nord, est ed ovest.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termoconvettori collocati in prossimità delle entrate; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata. Le condizioni manutentive generali sono buone.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1-B

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- P.D.C. n. 201-2002 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- *conformita' impianti elettrico datato 09.03.2006*

4- *conformita' impianto idrico datato 19.06.2006 n. 10475*

5- *Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/'06.*

6- *SCIA Pratica n° 54-2020 SUAP 0924, presentato dall'Arch Furia Alessandro, in data 18.09.2020.*

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 16.08.2022

Piano Terra

H. = 3.00



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
negozio	mq.110,00	1,00	mq. 110,00	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 110,00

Superficie Commerciale complessiva: 110,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera,



pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO presenti LE: dichiarazioni di conformità degli impianti:

impianti elettrici ed idraulici: prot. 10475 del 19.06.2006

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: c.a
Solai: laterocemento
Strutture verticali: c.a e laterizio
Copertura: tetto a falde,
Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: cancello motorizzato
Can. pedonale:
Ingressi: porta-finestra con esposizione sulle due vie
Infissi esterni: principali, con vetrotermico e maniglione
antipanico dall'interno-
Infissi interni: anta a battente - in metallo colore nero
Manto di copertura: coppi-tetto a falde
Pareti esterne: intonaco - colore beige e mattoni a vista- in
buono stato
Pavimentazione esterna: finitura tipo gres esterni - necessita di
manutenzione
Percorsi interni: in ceramica-- in buono stato
Bagno: in ceramica-- bagno - in buono stato
Portone d'ingresso:
Recinzione:
Tramezze interne: assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto: no
Elettrico: sottotraccia —tensione di
rete: 220 V— da verificare
se a norma - funzionante
Gas: caldaia autonoma per
riscaldamento e produzione
acqua calda - da verificare se
funzionante
Idrico: si
Telefonico: no
Termico: autonomo - Alimentazione:
metano —non si è potuto
verificare se funzionante -
Apparecchi
diffusori: termoconvettori

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021)	1050	1300	€ 1.450



BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	898	1.113	€ 1.327
AGENZIE IMMOBILIARI	838	1.500	€ 1.169
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.315

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitari o	valore complessivo
unico	negozio	110,00	€ 1.315	€ 144.650,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 144.650,00

- Adeguamenti alla stima:
 - **-20% relativi al contratto di locazione
si ottiene un valore di: euro 115.720,00**
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 115.7200,00 (euro CENTOQUINDICIMILA//720)

"La presente relazione viene predisposta *ai soli fini della stima del bene* ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

LOTTO 1-C

Piazza Torino n. 3-COLOGNA VENETA (VR)
NEGOZIO

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,
Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immibile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immibile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immibile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immibile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 4**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immibile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immibile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**



Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immobilie n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immobilie n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immobilie n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**
Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immobilie n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immobilie n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immobilie n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immobilie n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immobilie n.14

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:



COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Contro

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n° 3,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 3,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del [REDACTED]

[REDACTED]

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



ed è composto da 21 unità, edificio B; nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.



comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità ,

MILLESIMI DI PROPRIETA': L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 3 sono 57/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 379,51; Saldi di fine Es. prec. € 855,08, totale insoluto: € 1.234,59.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep. 16087 racc. 6705 si riporta che "il terreno in oggetto 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."

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa:

- a non aprire pozzi di prelievo di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonchè 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.

..."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.

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato .



Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]
[REDACTED]
Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,

Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria -
conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da
Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226
Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Dott. Angelo FRANCO

sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI** - VENDIBILI SEPARATAMENTE:

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 e succ. varianti per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,"; la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono



suddivise in porzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distacco di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)

LOTTO 1-C categoria C/1, Piazza Torino n. 3

Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq., cat.C/1

(negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio Comune di COLOGNA VENETA-VR- Piazza Torino n. 3.

NEGOZIO - pizza al taglio

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1-C

- 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- VARIAZIONE CATASTALE del 04/05/2009 Pratica n. VR0157043;
- 5- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 1/2009 DEL 09.06.2009, PROT. 8772.
- 6- DICHIARAZIONI CONFORMITÀ IMP. ELETTRICO PROT. N. 8772 DEL 25.05.2009

L'unità consta di 114,15 mq. lordi, costituito da ampio locale, avente accesso verso Piazza Torino con apertura compresa in grande vetrata, ingresso secondario verso Via Verona in loggia con maniglione antipanico ed apertura rivolta verso lato ovest.

Il negozio di dimensioni 94,71 netti mq, è esposto in direzione est ed ovest.

Tramite il progetto di 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.

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).



Dichiarazioni conformità impianto elettrico prot. n. 8772 del 25.05.2009 e collaudo degli stessi.

Certificato di AGIBILITA' del 08.06.2009, prot. 8772.

L'unità oggetto è situata al piano terra (sub. 3).

E' presente inoltre un bagno di mq. 3,44 netti con w.c. e lavandino, mentre lo spogliatoio di dimensioni mq. 5,28 comprende un lavabo. Pavimento in ceramica posto diagonalmente e le pareti sono rivestite in ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 300 in tutta l'unità immobiliare. L'esposizione è molto buona ed ampie aperture sono presenti nei due prospetti.

(si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 6, 7, 8 e n. 9).

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso [REDACTED]

[REDACTED] il contratto pattuito era della durata di sei anni a partire dal 15.06.2016, per scadere il 14.06.2022, tale contratto risulta registrato in data 14.06.2016.

Il contratto di locazione potrebbe essere opponibile alla procedura avente data anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma il contratto consegnato non riporta registrazione dell'Agenzia delle entrate e quindi non ha data certa.

Il canone pattuito annuo era di 6.000 euro (sub 3 negozio) , corrispondenti a 500 euro mensili. L'importo pattuito risulta conforme alle cifre richieste in questo comune per le unità sopra dette dovrebbe; da controlli effettuati ci si aggira sui 551,00 euro mensili.

MILLESIMI DI PROPRIETA': L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 3 sono 57/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 379,51; Saldi di fine Es. prec. € 855,08, totale insoluto: € 1.234,59.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, la finitura esterna è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a ceramica disposta diagonalmente cm 40x40, le pareti sono intonacate.

L'immobile è esposto su tutti e tre i prospetti liberi, nord, est ed ovest.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termoconvettori collocati in prossimità delle entrate; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata. Le condizioni manutentive generali sono buone.

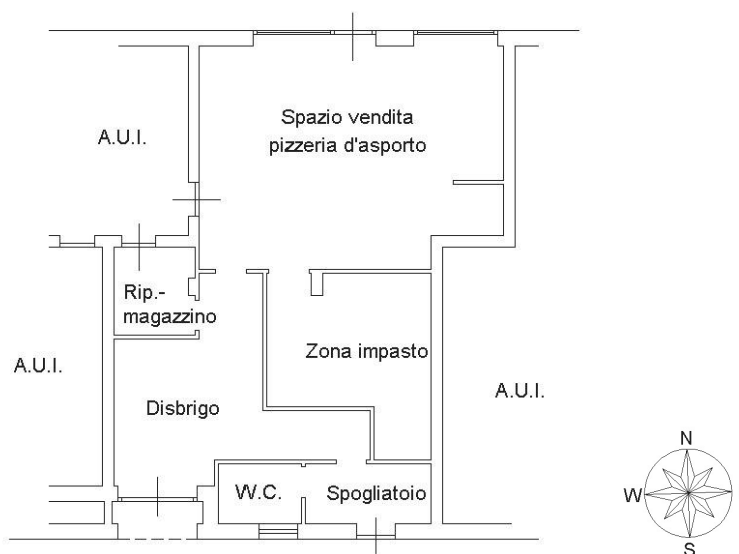
Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti i **CERTIFICATI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI elettrici 21.05.09**. Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021



PIANTA PIANO TERRA

H=3.00



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
negozio	mq.114,15	1,00	mq.114,15	buone

Superficie Lorda complessiva: mq.114,15

Superficie Commerciale complessiva: mq.114,15

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige e mattoni faccia a vista soglie in marmo biancone. Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO presenti LE: dichiarazioni di conformità degli impianti:

impianti elettrici ed idraulici.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

cancello motorizzato

Can. pedonale:



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

37

Ingressi: porta-finestra con esposizione sulle due vie principali,
Infissi esterni: con vetrotermico e maniglione antipánico dall'interno-
Infissi interni: anta a battente - in metallo colore nero
Manto di copertura: coppi-tetto a falde
Pareti esterne: intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato
Pavimentazione esterna: finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
Percorsi interni: in ceramica-- in buono stato
Bagno: in ceramica-- bagno - in buono stato
Portone d'ingresso:
Recinzione:
Tramezze interne: assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto: no
Elettrico: sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - funzionante
Gas: caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - da verificare se funzionante
Idrico: si
Telefonico no
Termico: autonomo - Alimentazione: metano —non si è potuto verificare se funzionante - Apparecchi diffusori: termoconvettori

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021)	1050	1300	€ 1.450
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	898	1.113	€ 1.327
AGENZIE IMMOBILIARI	838	1.500	€ 1.169
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.315

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:



corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	negozio	mq.114,15	€ 1.315	€ 150.107,25
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 150.107,25

- Adeguamenti alla stima:
considerate all'interno della valutazione
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 150.100,00 (*euro centocinquantamila// 100*)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell 'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

LOTTO 1-D

Piazza Torino n. 2-COLOGNA VENETA (VR)
UNITA' DIREZIONALE



1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,
Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobiliare-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**



Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**

Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immibile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub 69 (ex Sub 4)**

Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immibile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immibile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immibile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immibile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immibile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**

Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immibile n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immibile n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immibile n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immibile n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**

Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immibile n.14



LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO **ATTO TRA VIVI**

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1

Contro

Soggetto n. 2

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO



DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n° 2,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 69 ex 4,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del **Condominio LA PIAZZA - C. Fisc. 91015470239 PIAZZA TORINO n. 1-4 - 37044 COLOGNA VENETA (VR)**, ed è composto da 21 unità, edificio B; *nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.*

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 69) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 1 sono 37/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 246,35; Saldi di fine Es. prec. € 555,21, totale insoluto: € 801,56.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep. 16087 racc. 6705 si riporta che "il terreno in oggetto 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.”

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa:

- a non aprire pozzi di prelievo di acqua nel sottosuolo sulla sua proprietà ed a non compiere altre opere che possono comunque turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona, nonchè 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.

...."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.

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato .

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]

Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,

Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,

[REDACTED]

ISCRIZIONI:



ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di [REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226
Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI** - VENDIBILI SEPARATAMENTE:

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 e succ vrianti per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine,



denominate con le lettere "A,B,C,D,E,"; la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in proporzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distaccamento di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)

LOTTO 1-D categoria C/1, Piazza Torino n.2

Foglio 37, particella n. 1226 sub 69 (ex sub 4), cons. 63 mq., cat. C/1 (negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio sito nel Comune di COLOGNA VENETA-VR- Piazza Torino n. 2, condominio "La Piazza".

UNITA' DIREZIONALE-SERVIZI

L'unità consta di 68,65 mq. lordi, costituito da due locali, avente accesso verso Piazza Torino con porta a vetro compresa in grande vetrata; è presente un'altra vetrata fissa di mq. 4,00 che affaccia sul percorso porticato prospetto sud, vetrata sul lato esterno. Altra vetrata con doppia anta battente, comprensiva di maniglione antipanicco, è rivolta verso Viale Verona, lato ovest. Il negozio di dimensioni nette 56,80 netti mq, è esposto su tre prospetti sud, est ed ovest; vi è inoltre un bagno di mq. 3.10 con wc e lavandino, mentre l'antibagno di dimensioni mq. 2,16 comprende un lavabo. Pavimento in ceramica posto diagonalmente, mentre le pareti sono rivestite con ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 300 in tutta l'unità immobiliare. L'illuminazione è molto buona fornita dalle ampie vetrate presenti in ogni prospetto. (si



veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 4 e n. 5).

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta NON locato . Locale libero da persone e cose.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 69) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata) i millesimi del sub 1 sono 37/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 246,35; Saldi di fine Es. prec. € 555,21, totale insoluto: € 801,56.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera,

Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a ceramica disposta diagonalmente cm 40x40, le pareti sono intonacate.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. L'impianto di riscaldamento avviene mediante termoconvettori collocati in prossimità delle entrate; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata diffusa mediante split. Le condizioni manutentive generali sono buone.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1-D

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Ed. privata del Comune di appartenenza, risulta:

- 1- SCIA n. 68/2017 suap 2256, di modifiche per il cambio d'uso da commerciale a direzionale.
- 2- Corretta distribuzione riportata in planimetria catastale
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/10/2017 protocollo n. VR0143079 in atti dal 10/10/2017 COMMERCIALE- DIREZIONALE (n. 33712.1/2017).
- 3- Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06, aggiornato con le modifiche della SCIA del 2017.
- 4- *conformita' impianti elettrico 09.03.2006*
- 5- *conformita' impianto idrico 19.06.2006 n. 10475*

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021





PIANO TERRA
H300

Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
negozio	mq. 68,65	1,00	mq. 68,65	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 68,65

Superficie Commerciale complessiva: mq 68,65

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

cancello motorizzato

Can. pedonale:



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

48

Ingressi:	porta-finestra con esposizione sulle due vie principali, con vetro termico e maniglione antipanico dall'interno.
Infissi esterni:	
Infissi interni:	anta a battente - in metallo colore nero
Manto di copertura:	coppi-tetto a falde
Pareti esterne:	intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato
Pavimentazione esterna:	finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
Percorsi interni:	in ceramica-- in buono stato
Bagno:	in ceramica-- bagno - in buono stato
Portone d'ingresso:	
Recinzione:	
Tramezze interne:	assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:	no
Elettrico:	sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - funzionante
Gas:	caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - da verificare se funzionante
Idrico:	si
Telefonico	no
Termico:	autonomo - Alimentazione: metano —non si è potuto verificare se funzionante - Apparecchi diffusori: termoconvettori

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2°semestre 2021)	1050	1300	€ 1.450
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	898	1.113	€ 1.327
AGENZIE IMMOBILIARI	838	1.500	€ 1.169
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.315

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

49

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	negozio	68,65	€ 1.315	€ 90.274,75
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 90.274,75

- Adeguamenti alla stima:
NESSUNO
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Al prezzo si applica una riduzione relativa all'umidità di risalita segnalata sui muri perimetrali. Si arrotonda ad euro 90.200,00.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 90.200,00 (euro NOVANTAMILA duecento)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell 'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

LOTTO 1-E

Viale Verona piano S1 -COLOGNA VENETA (VR)

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 49



AUTORIMESSA

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,
Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



Immobilabile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobilabile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub 69 (ex Sub 4)**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immobilabile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immobilabile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immobilabile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immobilabile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immobilabile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**
Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immobilabile n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immobilabile n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immobilabile n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immobilabile n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**



Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immobilie n.14

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**

Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da **Cologna Veneta (VR)** in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO
ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Contro

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR) Viale Verona piano S1,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 58,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del **Condominio LA PIAZZA - C. Fisc. 91015470239 PIAZZA TORINO n. 1-4 - 37044 COLOGNA VENETA (VR)**, ed è composto da 21 unità, edificio B; *nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.*

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.

[REDACTED]

comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile NON risulta locato , non si riscontrano contratti registrati e/o trascritti.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 58) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)

i millesimi del sub 58 sono 4,0/1000; i millesimi del sub 58 rampa garage sono 27,0/1000; le spese di gestione corrispondono ad euro 27,03; rampa garage euro 54,96 TOTALE GESTIONE EURO 81,99, Saldi di fine Es. prec. € 156,45, TOTALE: € 238,44.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep.



16087 racc. 6705 si riporta che "il terreno in oggetto 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."

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed 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, nonchè 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.

... "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.

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato.

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]

Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobiliare-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria -
conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da
Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

**COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226
Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61**

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte
dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI** - VENDIBILI
SEPARATAMENTE:

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat.
C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat.
C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69,
cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche



separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,"; la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in proporzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distacco di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)

LOTTO n. 1-E categoria C/6

Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., cat C/6.,

(stalle,scuderie, rimesse e autorimesse), p. S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sito nel Comune di COLOGNA VENETA-VR- Viale Verona P. S1, condominio "La Piazza".

GARAGE -non rilevata direttamente per mancanza delle chiavi-

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 26 mq. netti, e di mq. 29,00 lordi, l'altezza interna è di 2.40 mt.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE B" si accede all'interrato dei garage.

(doc. fotog. 1, 2, 3) Oltrepassata la Porta REI 120 tagliafuoco, a sinistra vi è il garage,



al quale si accede mediante basculante dimensioni 2,85 x 2,20 mt, motorizzata con sopraluce in rete elettrosaldata. Il soffitto è costituito da pannelli in c.c. prefabbricato, mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica con posa sfalsata, dim 30 x 20 cm. Le pareti interne sono in cemento faccia a vista.

Rampa: L'accesso carrabile da Via Verona ha larghezza di 5,00 mt, con ingresso motorizzato mediante cancello metallico con doppia anta a battente, a forma di L. Il corsello di manovra è in battuto di cemento. La pavimentazione dello scivolo è in cemento graffiato e lungo i lati, sono presenti due fasce pedonali pavimentate con marmettoni. Le pareti dell'interrato sono stabilite a malta fine e colorate di bianco. Pavimento in battuto di cemento. A soffitto, vi è l'impiantistica elettrica collocata in canaline esterne.

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile NON risulta locato, non si riscontrano contratti registrati e/o trascritti.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 58) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)

i millesimi del sub 58 sono 4,0/1000;

i millesimi del sub 58 rampa garage sono 27,0/1000;

le spese di gestione corrispondono ad euro 27,03; rampa garage euro 54,96

TOTALE GESTIONE EURO 81,99

Saldi di fine Es. prec. € 156,45, TOTALE: € 238,44.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1-E

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Ed. Privata del Comune di appartenenza, è presente:

1- P.D.C. n. 201-2002 e succ. varianti

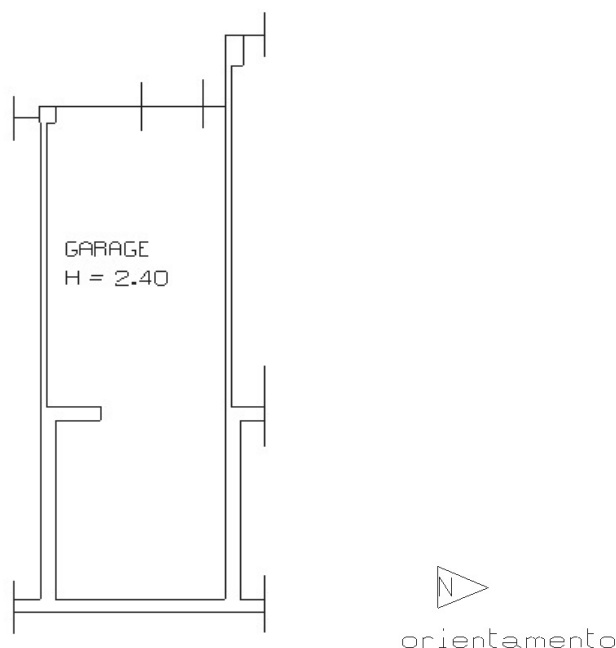
2- il CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ELETTRICI -autorimessa- del 19.06.2006.

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

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021





Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
GARAGE SUB 58 In autorimesse comuni	mq. 29,00	1,00	mq. 29,00	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 29,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 29,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021**

59

Cancello Carraio:	cancello motorizzato
Can. pedonale:	
Ingressi:	porta-finestra con esposizione sulle due vie principali, con vetro termico e maniglione antipánico dall'interno-
Infissi esterni:	
Infissi interni:	anta a battente - in metallo colore nero
Manto di copertura:	coppi-tetto a falde
Pareti esterne:	intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato
Pavimentazione esterna:	finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
Percorsi interni:	in ceramica-- in buono stato
Bagno:	in ceramica-- bagno - in buono stato
Portone d'ingresso:	
Recinzione:	
Tramezze interne:	assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:	no
Elettrico:	sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - <u>funzionante</u>

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

autorimesse - Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021) 45%	(€ 1050) 472,5	(€ 1300) 585	(€ 1.450) 652,5
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	391	476	565
AGENZIE IMMOBILIARI	383	570	€ 705
Valutazione media unitaria ponderata			€ 640

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	autorimessa	29,00	€ 640	€ 18.560,00

**Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona**

Pag | 59



	VALORE COMPLESSIVO CORPO	€ 18.560,00
--	---------------------------------	--------------------

- Adeguamenti alla stima:
NESSUNO
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 18.560,00 (*euro diciottomila560*)

"La presente relazione viene predisposta *ai soli fini della stima del bene* ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

LOTTO 1-F

Viale Verona piano S1 -COLOGNA VENETA (VR)
AUTORIMESSA

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

- Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
- Elaborati grafici di progetto,
- Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro



relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobilabile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobilabile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobilabile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobilabile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub 69 (ex Sub 4)**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immobilabile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immobilabile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immobilabile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immobilabile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immobilabile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**



Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immobilabile n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immobilabile n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immobilabile n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immobilabile n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**

Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immobilabile n.14

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**

Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO
ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1



[REDACTED]

comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile NON risulta locato, non si riscontrano contratti registrati e/o trascritti.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 67) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)

i millesimi del sub 67 sono 5,0/1000;

i millesimi del sub 67 rampa garage sono 36,0/1000;

le spese di gestione corrispondono ad euro 33,79; rampa garage euro 73,28

TOTALE GESTIONE EURO 107,07 Saldi di fine Es. prec. € -,TOTALE: € 107,07.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep. 16087 racc. 6705 si riporta che "il terreno in oggetto 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."

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed 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, nonchè 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.

..."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.

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato.

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,

Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI** - VENDIBILI SEPARATAMENTE:

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat.

C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat.

C/1, (negozi e botteghe), p. T.



- Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3**, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69**, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58**, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67**, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60**, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61**, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,,"; la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in proporzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:



Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distaccamento di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)

LOTTO n. 1-F categoria C/6

Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., cat C/6.,

(stalle,scuderie, rimesse e autorimesse), p. S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sito nel Comune di COLOGNA VENETA-VR- Viale Verona P. S1, condominio "La Piazza".

GARAGE

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 30,05 mq. netti, e di mq.32,00 lordi, l'altezza interna è di 2.40 mt.

Con D.I.A. n. 9 del 28.02.2007 prot. 3291 viene richiesta la divisione di un garage molto ampio in due distinte unità, mediante la realizzazione di MURO DIVISORIO REI 120. Viene dichiarato dal tecnico che l'impianto elettrico non ha subito modifiche.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE B" si accede all'interrato dei garage.

(doc. fotog. 1, 2, 3) Oltrepassata la Porta REI 120 tagliafuoco, a sinistra vi è il garage, al quale si accede mediante basculante dimensioni 2,85 x 2,20 mt, motorizzata con sopraluce in rete elettrosaldata. Il soffitto è costituito da pannelli in c.c. prefabbricato, mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica con posa sfalsata, dim 30 x 20 cm. Le pareti interne sono in cemento faccia a vista. Si riscontra la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni.

Rampa:

L'accesso carrabile da Via Verona ha larghezza di 5,00 mt, con ingresso motorizzato mediante cancello metallico con doppia anta a battente, a forma di L. Il corsello di manovra è in battuto di cemento. La pavimentazione dello scivolo è in cemento graffiato e lungo i lati, sono presenti due fasce pedonali pavimentate con marmettoni. Le pareti dell'interrato sono stabilite a malta fine e colorate di bianco. Pavimento in battuto di cemento. A soffitto, vi è l'impiantistica elettrica collocata in canaline esterne.

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile NON risulta locato, non si riscontrano contratti registrati e/o trascritti.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 67) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)

i millesimi del sub 67 sono 5,0/1000;

i millesimi del sub 67 rampa garage sono 36,0/1000;

le spese di gestione corrispondono ad euro 33,79; rampa garage euro 73,28

TOTALE GESTIONE EURO 107,07 Saldi di fine Es. prec. € -,TOTALE: € 107,07.

7.2- PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1-F

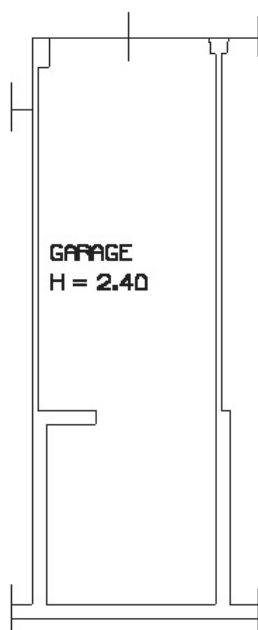
Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Ed. Privata del Comune di appartenenza, è presente:



- 1- D.I.A N. 9/2007 DIVISIONE AUTORIMESSA SUB 59 IN DUE PIU' PICCOLE
- 2- Elaborato catastale DIVISIONE del 10/05/2007 Pratica n. VR0240884 in atti dal 10/05/2007 DIVISIONE (n. 22025.1/2007)
- 3- il CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ELETTRICI -autorimessa- del 29.06.2007, n. 10514.
- 4- Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
GARAGE SUB 67 In autorimesse comuni	mq. 32,00	1,00	mq. 32,00	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 32,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 32,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a. L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.



CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: c.a
 Solai: laterocemento
 Strutture verticali: c.a e laterizio
 Copertura: tetto a falde,
 Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: cancello motorizzato
 Can. pedonale:
 Ingressi: porta-finestra con esposizione sulle due vie
 Infissi esterni: principali, con vetro termico e maniglione
 antipanico dall'interno-
 Infissi interni: anta a battente - in metallo colore nero
 Manto di copertura: coppi-tetto a falde
 Pareti esterne: intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono
 stato
 Pavimentazione esterna: finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
 Percorsi interni: in ceramica-- in buono stato
 Bagno: in ceramica-- bagno - in buono stato
 Portone d'ingresso:
 Recinzione:
 Tramezze interne: assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto: no
 Elettrico: sottotraccia —tensione di rete:
 220 V— da verificare se a norma
 - funzionante

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

autorimesse - Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021) 45%	(€ 1050) 472,5	(€ 1300) 585	(€ 1.450) 652,5
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	391	476	565
AGENZIE IMMOBILIARI	383	570	€ 705
Valutazione media unitaria ponderata			€ 640

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
-------	--------------	--------------------	--------------------	-----------------------



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

70

unico	autorimessa	32,00	€ 640	€ 20.480,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 20.480,00

- Adeguamenti alla stima:
NESSUNO
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 20.480,00 (euro ventimila 480)

"La presente relazione viene predisposta *ai soli fini della stima del bene* ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

LOTTO 1-G

Viale Verona piano S1 -COLOGNA VENETA (VR)
AUTORIMESSA

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,
Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immibile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immibile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immibile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immibile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub 69 (ex Sub 4)**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immibile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immibile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immibile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immibile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immibile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**



Soggetto n. 1

Contro

Soggetto n. 2

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR) Viale Verona piano S1,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 60,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del **Condominio LA PIAZZA - C. Fisc. 91015470239 PIAZZA TORINO n. 1-4 - 37044 COLOGNA VENETA (VR)**, ed è composto da 21 unità, edificio B; *nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.*

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.

[Redacted signature area]

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



[REDACTED]

comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile NON risulta locato, non si riscontrano contratti registrati e/o trascritti.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 60) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)

i millesimi del sub 60 sono 10,0/1000

i millesimi del sub 60 rampa garage sono 73,0/1000;

le spese di gestione corrispondono ad euro 67,00; rampa garage euro 62,29

TOTALE GESTIONE EURO 129,29

Saldi di fine Es. prec. € 173,72, TOTALE: € 303,01.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep. 16087 racc. 6705 si riporta che *"il terreno in oggetto 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."*

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed 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, nonchè 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.

..."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.

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato .

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

**6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)**

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,

Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI** - VENDIBILI SEPARATAMENTE:

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat.



C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat.

C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69,
cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6,
(stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,"; la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in proporzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione.

La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distaccamento di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotograf. 5)

LOTTO n. 1-G categoria C/6

Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., cat C/6.,

(stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), p. S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sito nel Comune di COLOGNA VENETA-VR- Viale Verona P. S1, condominio "La Piazza".

GARAGE -non rilevato direttamente per mancanza di chiavi-

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 70,00 mq. netti, e di mq.76,00 lordi, l'altezza interna è di 2.40 mt.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE B" si accede all'interrato dei garage.

(doc. fotograf. 1, 2, 3) Oltrepassata la Porta REI 120 tagliafuoco, a sinistra vi è il garage, al quale si accede tramite due basculanti di dimensioni 2,85 x 2,20 mt, motorizzate con sopraluce in rete elettrosaldata. Il soffitto è costituito da pannelli in c.c. prefabbricato, mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica con posa sfalsata, dim 30 x 20 cm. Le pareti interne sono in cemento faccia a vista.

Rampa:

L'accesso carrabile da Via Verona ha larghezza di 5,00 mt, con ingresso motorizzato mediante cancello metallico con doppia anta a battente, a forma di L. Il corsello di manovra è in battuto di cemento. La pavimentazione dello scivolo è in cemento graffiato e lungo i lati, sono presenti due fasce pedonali pavimentate con marmettoni. Le pareti dell'interrato sono stabilite a malta fine e colorate di bianco. Pavimento in battuto di cemento. A soffitto, vi è l'impiantistica elettrica collocata in canaline esterne.

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso autorimessa alla [REDACTED] [REDACTED] il contratto pattuito aveva la durata di due anni a partire dal 01.04.2016, per scadere 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 euro , corrispondenti a 30 euro mensili.

Il corretto importo, in questo comune per le unità sopra descritte dovrebbe corrispondere a 190,76 euro mensili, 2.290 annui.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 60) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)



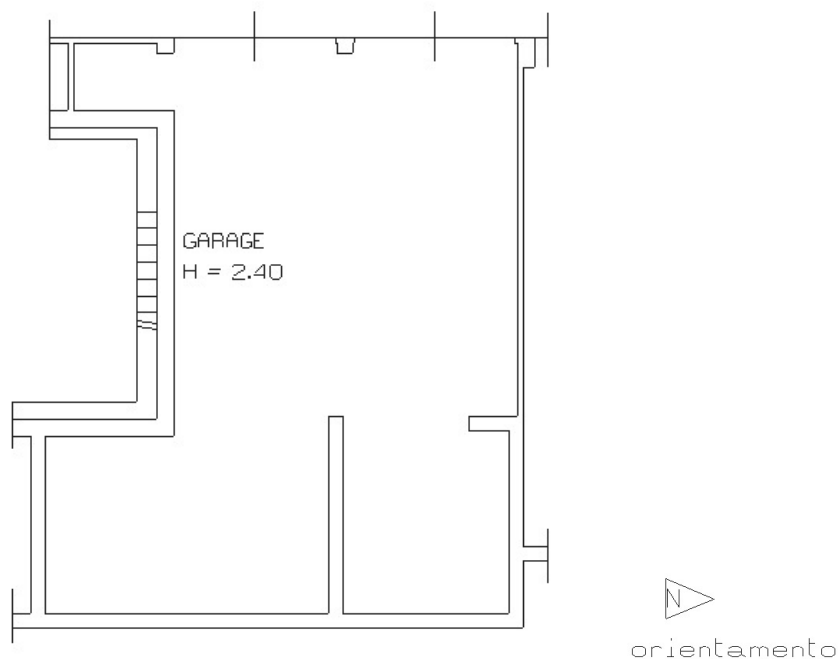
i millesimi del sub 60 sono 10,0/1000;
i millesimi del sub 60 rampa garage sono 73,0/1000;
le spese di gestione corrispondono ad euro 67,00; rampa garage euro 62,29
TOTALE GESTIONE EURO 129,29
Saldi di fine Es. prec. € 173,72, TOTALE: € 303,01.

7.2- PROGETTI PRESENTATI ED ALLEGATI

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Ed. Privata del Comune di appartenenza, è presente:

- 1- P.D.C. 201/2002 e succ. varianti;
 - 2- il CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ELETTRICI -autorimessa- del 29.06.2007, n. 10514. Prot. Comune di Cologna V. n. 10475 del 19.06.2006
 - 3- Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06
- Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
GARAGE SUB 60 In autorimesse	mq. 76,00	1,00	mq. 76,00	buone

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



comuni			
--------	--	--	--

Superficie Lorda complessiva: mq 76,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 76,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Fondazioni:</i>	<i>c.a</i>
<i>Solai:</i>	<i>laterocemento</i>
<i>Strutture verticali:</i>	<i>c.a e laterizio</i>
<i>Copertura;</i>	<i>tetto a falde,</i>
<i>Balconi/Terrazze:</i>	
Componenti Edilizie	
<i>Cancello Carraio:</i>	<i>cancello motorizzato</i>
<i>Can. pedonale:</i>	
<i>Ingressi:</i>	<i>porta-finestra con esposizione sulle</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>due vie principali, con vetro</i>
	<i>termico e maniglione antipánico</i>
	<i>dall'interno-.</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>anta a battente - in metallo colore nero</i>
<i>Manto di copertura:</i>	<i>coppi-tetto a falde</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>intonaco - colore beige e mattoni a vista- in</i>
	<i>buono stato</i>
<i>Pavimentazione esterna:</i>	<i>finitura tipo gres esterni - necessita di</i>
	<i>manutenzione</i>
<i>Percorsi interni:</i>	<i>in ceramica-- in buono stato</i>
<i>Bagno:</i>	<i>in ceramica-- bagno - in buono stato</i>
<i>Portone d'ingresso:</i>	
<i>Recinzione:</i>	
<i>Tramezze interne:</i>	<i>assenti</i>

Caratteristiche impianti

<i>Antifurto:</i>	<i>no</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>sottotraccia —tensione</i>
	<i>di rete: 220 V— da</i>
	<i>verificare se a norma -</i>
	<i>funzionante</i>

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

autorimesse - Cologna Veneta e zone limitrofe



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

80

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021) 45%	(€ 1050) 472,5	(€ 1300) 585	(€ 1.450) 652,5
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	391	476	565
AGENZIE IMMOBILIARI	383	570	€ 705
Valutazione media unitaria ponderata			€ 640

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	autorimessa	76,00	€ 640	€ 48.640,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 48.640,00

- Adeguamenti alla stima:
considerata la presenza dei setti murari interni che impediscono delle agevoli manovre all'interno dell'autorimessa doppia, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 15%, valutazione di 40.000,00.
-20% relativi al contratto di locazione si ottiene un valore di: euro 32.000,00
- Giudizio di comoda divisibilità':
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 32.000,00 (*euro trentaduemila*)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

LOTTO 1-H

Viale Verona piano S1 -COLOGNA VENETA (VR)
 AUTORIMESSA



1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,
Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobiliare-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto :**NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**



Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**

Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immibile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub 69 (ex Sub 4)**

Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immibile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immibile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immibile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immibile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immibile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**

Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immibile n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immibile n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immibile n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**

Catasto : NCEU - **Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**

Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immibile n.13

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**

Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immibile n.14



LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

- **ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226

Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO **ATTO TRA VIVI**

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09/07/2002 Rep. 16087

Trascrizione R.G. n. 30889- R.P. n. 21268 del 25.07.2002

Notaio MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta

a favore di

Soggetto n. 1

Contro

Soggetto n. 2

Unità negoziale:

Immobili di COLOGNA VENETA -VR-

FG. 37 PART. 1226 SUB 1,2,3, 4 (ORA 69), 58,67, 60, 61

Gli immobili sopra indicati sono stati edificati, su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 la quale deriva dalla riunione delle particelle 808, 1206, 1209 e 1210. A sua volta dette particelle derivano dalle particelle 808, 809, 872 e 873. Le particelle 808 e 809 erano originate dalla particella 18, mentre le particelle 872 e 873 erano originate dalla particella 17; inoltre il foglio 37 corrispondeva precedentemente alla sezione A foglio 8.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: MAGRELLI GUIDO

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 83



DEL 09.07.2002, R.G.30889, R.P. 21268, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR)
Viale Verona piano S1,

N.C.E.U. Foglio 37 part.1226, sub. 61,

Informazioni principali

L'unità oggetto di pignoramento fa parte del **Condominio LA PIAZZA - C. Fisc. 91015470239 PIAZZA TORINO n. 1-4 - 37044 COLOGNA VENETA (VR)**, ed è composto da 21 unità, edificio B; *nell'atto di compravendita e' compresa la quota di comproprietà, proporzionale al valore VALORE DEI BENI VENDUTI RISPETTO ALL'INSIEME IN CONDOMINIO, SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SULL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.*

Criteri di ripartizione delle spese

Le spese medie annue di gestione condominiali sono INDICATE NELLE TABELLE ALLEGATE, che vengono ripartite fra i vari condòmini in base alla relativa tabella millesimale come previsto dal regolamento contrattuale di condominio.



comunicava alla C.T.U. (vedi allegati) i millesimi di proprietà relativi alle unità immobiliari riportate singolarmente in ogni unità

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 61) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)

i millesimi del sub 61 sono 8,0/1000;

i millesimi del sub 61 rampa garage sono 57,0/1000;

le spese di gestione corrispondono ad euro 53,26; rampa garage euro —

TOTALE GESTIONE EURO 53,26

Saldi di fine Es. prec. € 138,61, TOTALE: € 191,87.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù.

Nell'atto di compravendita del 09.07.2002 a firma del notaio Magrelli Guido rep. 16087 racc. 6705 si riporta che "il terreno in oggetto 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."

La società acquirente si impegna, anche per i suoi successori ed 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, nonchè 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.

...."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.

Si legga quanto indicato nell'atto di compravendita allegato .

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la

[REDACTED]

Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

**6- ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)**

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-



Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,

██
██

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE NN 35241/8546 del 20/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Magrelli Guido da Cologna Veneta (VR) in data 29/06/2007 rep.n. 22355/10561 a favore di ██████████

██
██
██

importo capitale euro 400.000,00, importo totale euro 800.000,00 e durata 15 anni

Gravante su:

COLOGNA VENETA (VR) Foglio 37 Particella 1226
Subalterni 1, 2, 3, 4, 58, 67, 60 e 61

7- DESCRIZIONE DEI BENI DI COLOGNA VENETA

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 55-2021, facenti parte dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **OTTO (8) LOTTI** - VENDIBILI SEPARATAMENTE:

Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6

Lotto 1-A N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-B N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-C N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-D N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 1-E N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-F N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-G N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 1-H N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

7.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO

L'unità negoziale pignorata è composta da otto immobili, vendibili anche separatamente. Gli otto lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di



COLOGNA VENETA, realizzato mediante Permesso di Costruire n. 201/2002 per "Costruzione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale denominato "La Piazza", realizzato tra Viale Verona e Piazza Torino. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Vi sono cinque vani scale condominiali in quanto il complesso è diviso in cinque palazzine, denominate con le lettere "A,B,C,D,E,,"; la porzione in esame è la lettera "B".

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di Cologna Veneta Fg 37 particella n.1226, la quale deriva dalle particelle n. 808, 809, 872 e 873.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con porzioni in mattoni faccia a vista, il manto di copertura del tetto è in coppi. (doc. fotog. 1). Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione; Si riscontrano sui prospetti la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, marmi e frontalini in più punti rotti o mancanti, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l' AGIBILITA' dell'edificio e vi sono le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise in proporzioni millesimali come riportato nel p.to 4.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione. La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è poco trafficata.

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.

La C.T.U. evidenzia alcune difformità:

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne, dovute alla presenza di umidità di risalita soprattutto sui prospetti ovest e nord. Si evidenzia anche il distacco di alcuni battiscopa di finitura e la sgretolatura delle pedate degli scalini esterni che circondano l'immobile. (doc. fotog. 5)

"

LOTTO n. 1-H categoria C/6

Foglio 37, particella n. 1226 sub 61, cons. 55 mq., cat C/6.,

(stalle,scuderie, rimesse e autorimesse), p. S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sito nel Comune di COLOGNA VENETA-VR- Viale Verona P. S1, condominio "La Piazza".

GARAGE

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 52,00 mq. netti, e di mq.55,00 lordi, l'altezza interna è di 2.40 mt.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE B" si accede all'interrato dei garage.

(doc. fotog. 1, 2, 3) Oltrepassata la Porta REI 120 tagliafuoco, a sinistra vi è il garage, al quale si accede tramite due basculanti di dimensioni 2,85 x 2,20 mt,



motorizzate con sopraluce in rete elettrosaldata. Il soffitto è costituito da pannelli in c.c. prefabbricato, mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica con posa sfalsata, dim 30 x 20 cm. Le pareti interne sono in cemento faccia a vista. Si riscontra la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni.

Rampa:

L'accesso carrabile da Via Verona ha larghezza di 5,00 mt, con ingresso motorizzato mediante cancello metallico con doppia anta a battente, a forma di L. Il corsello di manovra è in battuto di cemento. La pavimentazione dello scivolo è in cemento graffiato e lungo i lati, sono presenti due fasce pedonali pavimentate con marmettoni. Le pareti dell'interrato sono stabilite a malta fine e colorate di bianco. Pavimento in battuto di cemento. A soffitto, vi è l'impiantistica elettrica collocata in canaline esterne.

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta locato ad uso [REDACTED] [REDACTED] contratto annesso anche al sub 1 destinato a negozio; il contratto pattuito aveva la durata di sei anni a partire dal 01.03.2017, per scadere il 28.02.2023, tale contratto risulta registrato in data settembre 2021.

Il contratto di locazione non ha data certa, quindi non è opponibili alla procedura.

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

Il corretto importo, in questo comune per le unità sopra descritte dovrebbe corrispondere a 524,00 euro mensili.

MILLESIMI DI PROPRIETA': (riferiti solo al SUB 61) L'immobile in oggetto fa parte del condominio "La Piazza", (si veda tabella allegata)
i millesimi del sub 61 sono 8,0/1000;
i millesimi del sub 61 rampa garage sono 57,0/1000;
le spese di gestione corrispondono ad euro 53,26; rampa garage euro —
TOTALE GESTIONE EURO 53,26
Saldi di fine Es. prec. € 138,61, TOTALE: € 191,87.

7.2- PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

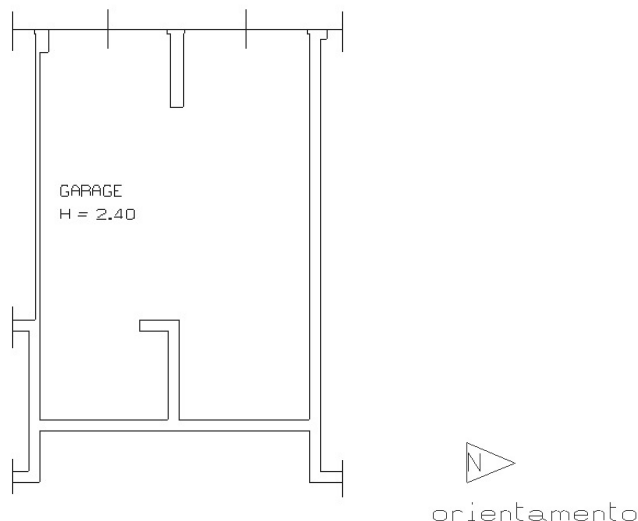
Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Ed. Privata del Comune di appartenenza, è presente:

- 1- P.D.C. n. 201/2002 e succ. varianti;
- 2- il CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ELETTRICI -autorimessa- del 29.06.2007, n. 10514.
- 3- Certificato di ABITABILITÀ rilasciato in data 07.08.2006 prot. 10475/06

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 19.09.2021





Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
GARAGE SUB 61 In autorimesse comuni	mq. 55,00	1,00	mq. 55,00	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 55,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 55,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

cancello motorizzato

Can. pedonale:

Ingressi:

porta-finestra con esposizione sulle due vie principali, con vetro termico e maniglione antipanico dall'interno-

Infissi esterni:

Infissi interni:

anta a battente - in metallo colore nero

Manto di copertura:

coppi-tetto a falde



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 55/2021

90

<i>Pareti esterne:</i>	<i>intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato</i>
<i>Pavimentazione esterna:</i>	<i>finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione</i>
<i>Percorsi interni:</i>	<i>in ceramica-- in buono stato</i>
<i>Bagno:</i>	<i>in ceramica-- bagno - in buono stato</i>
<i>Portone d'ingresso:</i>	
<i>Recinzione:</i>	
<i>Tramezze interne:</i>	<i>assenti</i>

Caratteristiche impianti

<i>Antifurto:</i>	<i>no</i>
	<i>sottotraccia –tensione di rete: 220 V– da verificare se a norma – funzionante</i>
<i>Elettrico:</i>	

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Cologna Veneta, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Cologna Veneta e comuni limitrofi.

autorimesse – Cologna Veneta e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (2° semestre 2021) 45%	(€ 1050) 472,5	(€ 1300) 585	(€ 1.450) 652,5
BORSINO IMMOBILIARE (cologna veneta)	391	476	565
AGENZIE IMMOBILIARI	383	570	€ 705
Valutazione media unitaria ponderata			€ 640

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	autorimessa	55,00	€ 640	€ 35.200,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 35.200,00

- Adeguamenti alla stima:
considerata la presenza dei setti murari interni che impediscono delle agevoli manovre all'interno dell'autorimessa doppia, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 15%, valutazione di 30.000,00.
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
 Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 90



manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 30.000,00 (euro trentamila)

"La presente relazione viene predisposta *ai soli fini della stima del bene* ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEGLI OTTO -8- LOTTI

	Stima del bene	detrazioni/ arrotondamenti	Valore finale
LOTTO 1-A	€ 90.274,00	€ 74.00,00	€ 90.200,00
LOTTO 1-B	€ 144.650,00	€ 28.930,00	€ 115.720,00
LOTTO 1-C	€ 150.107,00	€ 7.00,00	€ 150.100,00
LOTTO 1-D	€ 90.274,00	€ 74.00,00	€ 90.200,00
LOTTO 1-E	€ 18.560,00	-----	€ 18.560,00
LOTTO 1-F	€ 20.480,00	-----	€ 20.480,00
LOTTO 1-G	€ 48.640,00	€ 16.640,00	€ 32.000,00
LOTTO 1-H	€ 35.200,00	€ 5.200,00	€ 30.000,00

Valore dello stato di fatto dei LOTTI, allo stato in cui si trovano al netto delle decurtazioni, PER IL VALORE DI QUOTA PARI AL 100%.

Giudizio di comoda divisibilità del bene.

I BENI SI POSSONO VENDERE SEPARATAMENTE

"La presente relazione viene predisposta *ai soli fini della stima del bene* ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

8. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-
Verbale di Pignoramento Immobiliare-

Atto Giudiziario del 19.01.2021 Rep 15,
Trascrizione R.G. n. 15683-R.P. n.11366 del 15.04.2021,
a favore di

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.



UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

Immobile n.2

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.3

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

Immobile n.4

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 4**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

Immobile n.5

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

Immobile n.6

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Immobile n.7

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

Immobile n.8

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

Immobile n.9

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 1**
Natura: A3 - Abitazione di tipo economico, cons. 2,5 vani

Immobile n.10

VIA GOBETTI, 1 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 31 - Particella: 236 - Sub: 12**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 12 mq.

Immobile n.11

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 25**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 2,5 vani

Immobile n.12

VIA GIAMBATTISTA TIEPOLO, 5 - **SAN BONIFACIO - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 14 - Particella: 398 - Sub: 15**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 15 mq

Immobile n.13



LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 21**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 4 vani

Immobilie n.14

LOTTIZZAZIONE SAN GREGORIO - **VERONELLA (VR)**
Catasto : NCEU - **Foglio: 4 - Particella: 933 - Sub: 27**
Natura: A2 - Abitazione di tipo civile, cons. 44 mq.

Si dichiara che **vi è piena corrispondenza** tra i beni e le quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

9. PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di VR-Territorio mediante ricerca storica e, a seguito del sopralluogo, le unità immobiliare in oggetto risultano **conformi rispetto allo stato dei luoghi**.

Si precisa quanto segue:

I beni oggetto del presente pignoramento sono identificati al
N.C.E.U. del Comune di COLOGNA VENETA (VR) Piazza Torino n°2,4,6
Fabbricati

- [REDACTED]
- 1-A **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1**, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
 - 1-B **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2**, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
 - 1-C **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3**, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.
 - 1-D **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69**, cons. 63 mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.
 - 1-E. **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58**, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
 - 1-F **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67**, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
 - 1-G **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60**, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
 - 1-H **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61**, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

LOTTO 1-A Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 1.

Classamento:

Rendita: Euro 956,58

Categoria C/1a), natura C1- Negozi e botteghe Classe 6, Consistenza 63 m2

Indirizzo: PIAZZA TORINO n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 m2

Ultimo atto di aggiornamento: Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2014 protocollo n. VR 10/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164184.1/2014);

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di



ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206) FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37 (precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

██
██
██

LOTTO 1-B Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 2.

Classamento:

Rendita: Euro 1.488,02

Categoria C/1a), natura C1- Negozi e botteghe Classe 6, Consistenza 98 m2

Indirizzo: PIAZZA TORINO n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2014 protocollo n. VR 10/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164184.1/2014);

Dati di superficie Totale: 104 m2

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/12/2005, prot. n. VR0326152

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206) FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37 (precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/12/2005, prot. n. VR0326152

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

██
██
██

LOTTO 1-C Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 3.



Classamento:

Rendita: Euro 1.412,10

Categoria C/1a), natura C1- Negozi e botteghe Classe 6, Consistenza 93 m2

Indirizzo: PIAZZA TORINO n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 101 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2014 protocollo n. VR 10/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164184.1/2014);
VARIAZIONE del 04/05/2009 Pratica n. VR0157043 in atti dal 04/05/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 17564.1/2009)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2010 Pratica n. VR0105407 in atti dal 26/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12337.1/2010)

Dati di superficie Totale: 101 m2

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/05/2009, prot. n. VR0157043

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206) FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37 (precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/12/2005, prot. n. VR0326152

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

██
██
██

LOTTO 1-D Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 69 (ex sub 4).

Classamento:

Rendita: Euro 956,58

Categoria C/1a), natura C1- Negozi e botteghe Classe 6, Consistenza 63 m2

Indirizzo: PIAZZA TORINO n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 m2

Unità immobiliare soppressa dal 10/10/2017: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/10/2017 protocollo n. VR0143079 in atti dal 10/10/2017 COMMERCIALE-DIREZIONALE (n. 33712.1/2017)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 1226 sub. 69



Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C890 - Sezione - Foglio 37 - Particella 1226

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2014 protocollo n. VR0270366 in atti dal 10/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164187.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2005 COSTITUZIONE del 29/12/2005 protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 6256.1/2005)

Situazione degli intestati dal 29/12/2005

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206) FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37 (precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

LOTTO 1-E Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 58.

Classamento:

Rendita: Euro 55,05

Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 26m2

Indirizzo: VIALE VERONA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 29 m2

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/12/2005, prot. n. VR0326152

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206) FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37



(precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

LOTTO 1-F Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 60,

Classamento:

Rendita: 148,22

Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 70 m2

Indirizzo: VIALE VERONA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 76 m2

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/12/2005, prot. n. VR0326152

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206)

FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37 (precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

LOTTO 1-G Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 61,

Classamento:

Rendita: 116,46

Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 55 m2

Indirizzo: VIALE VERONA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 61 m2

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/12/2005, prot. n. VR0326152

COSTITUZIONE protocollo n. VR0326152 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (in. 6256.1/2005); eretto su area al catasto terreni foglio 37 particella 1226 ente urbano di ha 0,16,77 Tipo mappale del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex particelle 1210, 808, 1206 e 1209 Tabella di variazione del 16/12/2005 protocollo n. VR0304956 in atti dal 16/12/2005 (n. 304956.1/2005); ex



particelle 873, 808, 809 e 872 FRAZIONAMENTO del 24/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 4558.24/1994); ex particelle 751 (1209 e 1210), e 718 (ex 808 e 1206) FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 10/12/1991 (n. 3470.1/1991); ex foglio 37 (precedente sezione A foglio 8) particelle 17 e 18 Impianto meccanografico del 06/01/1987.

LOTTO 1-H Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 1226 Sub. 67.

Classamento:

Rendita: Euro 67,76

Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 32 m2

Indirizzo: VIALE VERONA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 35 m2

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 10/05/2007 Pratica n. R0240884 in atti dal 10/05/2007 DIVISIONE (n. 22025.1/2007)

Dati di superficie Totale: 35 m2 Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/05/2007, prot. n. VR0240884

10 -STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Da ricerche effettuate censiti nel Catasto del COLOGNA VENETA (VR) catastalmente indicato alla sezione unica foglio 37 mappale n.1226, trovasi così inseriti nello strumento urbanistico vigente di questo Comune nel vigente P.I. in zona C2 "zona di espansione edilizia".

in riferimento al P.A.T.:

ELABORATO 3 -TAVOLA DELLE FRAGILITA'

Area di compatibilità geologica: Art. n. 20 N.T.A.

TERRENO IDONEO A CONDIZIONE

ELABORATO 4 -TAVOLA DELLE TRASFORMABILITA'

Area Urbana consolidata Art. 29 N.T.A.

11 SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

La sottoscritta esperto estimatore ha esercitato il diritto di accesso mediante visione degli atti, effettuato presso il **Comune di COLOGNA VENETA -VR** sportello Edilizia Privata, ed è emersa la seguente documentazione:

PROGETTI PRESENTATI :

Agibilita' 1-2009

Agibilita' 201-2006 (Pc 201-2002, Pc N 4-2005 E Dia N 78-2005)

Agibilita' n. 9-2007 Dia N 9-2007

Autorizzazione Unica n. 14-2009 PE n. 1-2009

Dich. Conf. Imp. Elettrico Agibilità 1-2009

Dich.Imp. Elettrico Palazzina B - Agibilita' PC 201-2002, PC n.4-2005 E Dia n. 78-2005-



Dich.Imp. Elettrico Scantinato Agibilita' 201-2006
Dich.Imp. Idraulico Piazza Torino N 2-3-4-5-6, Agibilita' n.201-2006
Dichiarazione Impianto Elettrico Agibilita' n. 9-2007
Permesso Di Costruire n. 201-2002
Permesso Di Costruire n. 4-2005
D.I.A. N° 78-2005
D.I.A N° 9-2007
Elaborato Grafico D.I.A. N. 9-2007
Elaborato Grafico Pe N 1-2009 Tav. N 1
Elaborato Grafico Pe N 1-2009 Tav. N 2
Tav 1 - Dia N° 78-2005
Tav 2 - Dia N° 78-2005
Scia 54-2020 Suap 0924.Suap
Scia N 68-2017 Suap 2256.Suap

12 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

Presso l'Agencia delle Entrate, alla data del 25.10.2021 E 11.11.2021, risulta presenti alcuni contratti di locazione, sui beni oggetto di pignoramento.

LOTTO 1-A, SUB 1: Negozio Piazza Torino n. 6 più garage **SUB 61** utilizzato come magazzino [REDACTED] contratto di locazione commerciale 6+6 con inizio il 1 marzo 2017 (scadenza primi 6 anni 2023), senza timbro dell'agenzia delle Entrate.
"Cessione di credito pro soluto" scadenza 2029, registrata presso l'Agencia delle Entrate di Verona ufficio di Soave in data 29 settembre 2021

LOTTO 1-B, SUB 2: Negozio, Piazza Torino n. 5 attività commerciale utilizzato dal [REDACTED] contratto di locazione commerciale 6+6 con inizio il 1 giugno 2019 (scadenza primi 6 anni nel 2025) registrato all'Agencia delle Entrate il 10 giugno 2019; in una con il suddetto contratto è stata dimessa dall'esecutato "Cessione di credito pro soluto" scadenza 2031, registrata presso l'Agencia delle Entrate di Verona ufficio di Soave in data 29 settembre 2021.

LOTTO 1-C, SUB 3: Negozio Piazza Torino n. 3 locale commerciale utilizzato da [REDACTED] contratto di locazione commerciale 6+6 con inizio il 1 giugno 2016 (scadenza secondi 6 anni nel 2027),

LOTTO 1-G, SUB 60: Autorimessa di Viale Verona immobile locato alla [REDACTED] contratto di locazione, inizio contratto 1 aprile 2016, durata due anni rinnovabili tacitamente, registrazione (ATTO 1249 SERIE 3T ANNO 2016).

LOTTO 1-H, SUB 61 utilizzato come magazzino del negozio **LOTTO 1-A**, dal [REDACTED] contratto di locazione commerciale 6+6 con inizio il 1 marzo 2017 (scadenza primi 6 anni 2023), senza timbro dell'agenzia delle Entrate.
"Cessione di credito pro soluto" scadenza 2029, registrata presso l'Agencia delle Entrate di Verona ufficio di Soave in data 29 settembre 2021

13 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data atto di costituzione 09.01.1996

Data di iscrizione 16.02.1996

Data ultimo protocollo: 11.01.2019

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 18.04.1996

Attività prevalente:

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI

14 **CARATTERISTICHE IMPIANTI TECNOLOGICI**

Alla data del sopralluogo 27.09.2021, non è stato possibile verificare la funzionalità di tutta l'impiantistica in quanto molti allacciamenti erano chiusi. Per le attività del sub 2 e del sub 3 erano invece attivi. Si sono inoltre riscontrate, presso ufficio -Ed. Privata- mediante accesso agli atti, *LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTISTICA*, come riportato precedentemente.

Dich. Conf. Imp. Elettrico Agibilità 1-2009

Dich.Imp. Elettrico Palazzina B - Agibilità' PC 201-2002,

PC n.4-2005 E Dia n. 78-2005-

Dich.Imp. Elettrico Scantinato Agibilità' 201-2006

Dich.Imp. Idraulico Piazza Torino N 2-3-4-5-6,

Agibilità' n.201-2006

Dichiarazione Impianto Elettrico Agibilità n. 9-2007

Pertanto, *SI RITIENE NECESSARIO IL CONTROLLO DELL'IMPIANTISTICA Ed EVENTUALMENTE LA MESSA A NORMA DEGLI STESSI, rispetto alla vigente normativa.*

15 **PREDISPOSIZIONE DI -8- OTTO LOTTI.**

Trattasi della piena proprietà degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare in oggetto, composta da:

sugli immobili distinti al Comune di COLOGNA VENETA (VR)

PIAZZA TORINO N. 2, 3, 5, 6 E VIALE VERONA,

1-A **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 1**, cons. 63 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

1-B **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 2**, cons. 98 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

1-C **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 3**, cons. 98 mq, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

1-D **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 (ex sub 4) ora sub 69**, cons. 63



- mq., C/1, (negozi e botteghe), p. T.
- 1-E **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 58**, cons. 26 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- 1-F **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 67**, cons. 32 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- 1-G **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 60**, cons. 70 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .
- 1-H **N.C.E.U. Foglio 37, particella n. 1226 sub 61**, cons. 55 mq., C/6, (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse), p. S1 .

I BENI SONO VENDIBILI SEPARATAMENTE.

16 VALUTAZIONE MEDIANTE STIMA

Premesso che la sottoscritta ESPERTO ESTIMATORE ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, dei quali è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, al grado di finiture e vetustà dei beni, all'utilizzo e alla loro ubicazione.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Ne/ caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologna Veneta - Vr - gli osservatori del mercato immobiliare di Cologna Veneta, operatori del settore edilizia ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Per "superficie commerciale lorda" si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vanno sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Cantine e soffitte: | da 0,30 a 0,50 |
| - Balconi scoperti sino a 10 mq.: | da 0,20 a 0,30 |
| - Logge coperte sino a 10 mq.: | da 0,30 a 040 |
| - Terrazze sino a 30 mq.: | da 0,20 a 0,40 |
| - Terrazze oltre 30 mq.: | da 0,10 a 0,30 |

17 PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE

A seguito delle verifiche effettuate e, presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione.

18 QUOTA PIGNORATA

Le quote risultano così divise:

Intestati a:

██
██
██



relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

LOTTO n.1-A

PIAZZA TORINO N. 6 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 1**
Natura: C1 - Negozi, botteghe, cons. 63 mq.

LOTTO n.1-B

PIAZZA TORINO, 5 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

LOTTO n.1-C

PIAZZA TORINO, 3 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 3**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 98 mq.

LOTTO n.1-D

PIAZZA TORINO, 2 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 69**
Natura: C1 - Negozi, botteghe , cons. 63 mq.

LOTTO n.1-E

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 58**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 26 mq.

LOTTO n.1-F

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 67**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

LOTTO n.1-G

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 60**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 70 mq.

LOTTO n.1-H

VIALE VERONA P. S1 - **COLOGNA VENETA - VR**
Catasto : **NCEU - Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 61**
Natura: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cons. 55 mq.

19

PIGNORAMENTO-DIRITTI REALI

Ad esclusione del diritto di proprietà a favore degli esecutati, non risultano ulteriori diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento. -vedi p.to 12 locazioni-



20 **ABUSI NON SANABILI**

Non sono state riscontrate alcune difformità edilizie, rispetto ai progetti depositati presso i rispettivi uffici preposti (edilizia privata) o presso il Catasto, TRANNE CHE PER l'immobile distinto al Catasto : NCEU - **Foglio: 37 - Particella: 1226 - Sub: 2, NON è STATA VARIATA LA PLANIMETRIA rispetto alle modifiche effettuate con SCIA n. 54/2020.** Per tale motivo si è provveduto all'aggiornamento della stessa.

ABUSI SANABILI:

Dai rilievi effettuati non risultano abusi da sanare.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Identificazione dei beni -

I beni sono vendibili separatamente

Trattasi di piena proprietà pari a 1000/1000 dei beni così identificati:

N.C.E.U. del Comune di COLOGNA VENETA - VR

Foglio: 37 - Particella: 1226

Fabbricati e Terreni

- 1-A Foglio 37, mappale n. 1226 sub 1, categoria C/1,
- 1-B Foglio 37, mappale n. 1226, sub 2, categoria C/1,
- 1-C Foglio 37, mappale n. 1226 sub 3, categoria C/1,
- 1-D Foglio 37, mappale n. 1226 sub 69, categoria C/1,
- 1-E Foglio 37, mappale n. 1226 sub 58, categoria C/6,
- 1-F Foglio 37, mappale n. 1226 sub 67, categoria C/6,
- 1-G Foglio 37, mappale n. 1226 sub 60, categoria C/6,
- 1-H Foglio 37, mappale n. 1226 sub 61, categoria C/6,

Dati anagrafici riportati:

Soggetto 1:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

Descrizione sommaria dei beni e Valore stimato
(quota 1/1, piena proprietà)

Fabbricati situati nel comune di Cologna Veneta (Vr),

I dati catastali attuali dei beni immobili

sono i seguenti:

N.C.E.U. COLOGNA VENETA-VR- tra Viale Verona e Piazza Torino-



Fg 37 particelle:

1-A mappale n. 1226, SUB 1	consistenza 63 mq., categoria C/1,	€ 90.200,00
1-B mappale n. 1226, SUB 2	consistenza 98 mq., categoria C/1,	€ 115.720,00
1-C mappale n. 1226, SUB 3	consistenza 98 mq., categoria C/1,	€ 150.100,00
1-D mappale n. 1226, SUB 69	consistenza 63 mq., categoria C/1,	€ 90.200,00
1-E mappale n. 1226, SUB 58	consistenza 26 mq., categoria C/6,	€ 18.560,00
1-F mappale n. 1226, SUB 67	consistenza 32 mq., categoria C/6,	€ 20.480,00
1-G mappale n. 1226, SUB 60	consistenza 70 mq., categoria C/6,	€ 32.000,00
1-H mappale n. 1226, SUB 61	consistenza 55 mq., categoria C/6,	€ 30.000,00

L'attuale intestatario secondo i RR.il. è:

Soggetto 1:

██
██
██

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/1.

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura — verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive, in esito all'incarico ricevuto.

Verona, GENNAIO 2022

Arch. Manuela Cona.

Allegati:

1. Documentazione fotografica 34 TAVOLE;
2. Visure catastali;
3. Mappe catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. ATTO di COMPRAVENDITA del notaio GUIDO MAGRELLI del 09.07.2002 rep. 16.087 REGISTRATO a LEGNAGO il 23.07.2002 trascritto il 25.07.2002 ai num. 30889/21268;
6. Certificato ISCRIZIONE SOCIETA'.
7. Documenti depositati c/o il Comune di COLOGNA VENETA:

PROGETTI PRESENTATI

Agibilita' 1-2009
Agibilita' 201-2006 (Pc 201-2002, Pc N 4-2005 E Dia N 78-2005)
Agibilita' n. 9-2007 Dia N 9-2007
Autorizzazione Unica n. 14-2009 PE n. 1-2009
Dich. Conf. Imp. Elettrico Agibilita' 1-2009
Dich.Imp. Elettrico Palazzina B - Agibilita' PC 201-2002, PC n.4-2005 E Dia n. 78-2005-
Dich.Imp. Elettrico Scantinato Agibilita' 201-2006



Dich.Imp. Idraulico Piazza Torino N 2-3-4-5-6, Agibilita' n.201-2006
Dichiarazione Impianto Elettrico Agibilita' n. 9-2007
Permesso Di Costruire n. 201-2002
Permesso Di Costruire n. 4-2005
D.I.A. N° 78-2005
D.I.A N° 9-2007
Elaborato Grafico D.I.A. N. 9-2007
Elaborato Grafico Pe N 1-2009 Tav. N 1
Elaborato Grafico Pe N 1-2009 Tav. N 2
Tav 1 - Dia N° 78-2005
Tav 2 - Dia N° 78-2005
Scia 54-2020 Suap 0924.Suap
Scia N 68-2017 Suap 2256.Suap

- A. RILIEVI IMMOBILI - 8 tavole-;
- B. Estratto P.A.T.I. del Comune di COLOGNA VENETA-VR-;
- C. Ispezione Ipotecaria-;
- D. ISCRIZIONE CAMERA DI COMMERCIO [REDACTED]

arch. Manuela Cona.

Documentazione fotografica MAPPALÉ 1226

1. MAPPA DELLA ZONA , FOTO AEREA
2. PROSPETTI ESTERNI E GOOGLE MAPS
3. INTERRATO DETTAGLI
4. INTERNI ED ESTERNI SUB 69
5. ESTERNI SUB 69
6. ESTERNI E INTERNI SUB 3
7. INTERNI SUB 3
8. INTERNI SUB 3
9. INTERNI SUB 3
10. ESTERNI ED INTERNI SUB 1
11. INTERNI SUB 1
12. ESTERNI SUB 2
13. INTERNI SUB 2
14. INTERNI SUB 2
15. INTERNI ED ESTERNI SUB 61 E 67
16. INTERNI ED ESTERNI SUB 61 E 67

